

BEELDKWALITEITPLAN LAARVELD

FASE 3



GEMEENTE WEERT

JANUARI 2020

BEELDKWALITEITPLAN LAARVELD FASE 3

Opdrachtgever: **GEMEENTE WEERT**
POSTBUS 950
6000 AZ WEERT

Datum: **JANUARI 2020**

LAARVELD
Natuurlijk in Weert

NIKO DHONDT
CONSULTANCY

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	5
2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN	7
2.1 De ruimtelijke en functionele visie op Laarveld en de beeldkwaliteit	7
2.1.1 Duurzaamheid	12
2.2 Het begrip beeldkwaliteit	16
2.3 Doel en functie van het beeldkwaliteitplan	18
2.4 Landelijk wonen en welstand	20
2.4.1 De verbeelding van Laarveld	*20*
2.4.2 Welstandsbeleid	22
3. ONTWERPTHEMA'S	24
4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS	28
4.1 Stedenbouwkundige kenmerken	28
4.1.1 Relatie met het landschap en bebouwingsbeeld	28
4.1.2 Woningtypologie	30
4.1.3 Situering van de hoofdbebouwing en bijgebouwen	30
4.1.4 Materialisatie en kleurgebruik	32
4.1.5 Dakvorm en materialisatie	32
4.1.6 Accenten	32
4.1.7 Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen	34
4.2 Woonmilieu Lintbebouwing	36
4.3 Woonmilieu Randbebouwing	40
4.4 Woonmilieu Tuindorp	46
5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE	50
5.1 Groen / Water	50
5.2 Infiltratie	51
5.3 Verharding / Materialisatie	53
5.4 Profielen openbare ruimte	55
5.5 Straatmeubilair / Verlichting	61
5.6 Speelvoorzieningen	61

LIGGING PLANGEBIED LAARVELD FASE 3



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Weert heeft tot taak voldoende nieuwe kwalitatieve en kwantitatieve woningen te realiseren. Een deel van deze woningen wordt gerealiseerd binnen inbreidingslocaties en herstructureringslocaties in de stad Weert en de kernen dan wel door transformatie van leegstaand commercieel vastgoed. Een deel van de woningbouw wordt gerealiseerd middels uitbreiding van de stad en met name in Laarveld. De ontwikkeling van Laarveld heeft in 2009 een sterke start gemaakt. Veel particuliere initiatieven, sociale woningbouw, deels met zorg, en projectmatige woningbouw zijn voortvarend tot ontwikkeling gebracht en gerealiseerd. De financiële c.q. bouwcrisis heeft remmend gewerkt op de oorspronkelijke planning van de realisering van Laarveld. In de afgelopen periode is de vraag naar bouwkavels aanzienlijk toegenomen. Vooruitlopend op de actualisatie van het woonbeleid in Midden-Limburg heeft een breed marktonderzoek plaatsgevonden naar de woningbehoefte. Resultaten van het marktonderzoek, de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021, het gemeentelijk woningbouwprogramma en de concrete wensen van potentiële gegadigden hebben mede de basis gevormd voor de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de ontwikkeling van Laarveld fase 3. De groeiende vraag naar nieuwe woningen heeft tot gevolg gehad dat Laarveld fase 2 met de resterende bouwkavels van fase 1 in snel tempo in uitvoering is genomen en voor het grootste deel inmiddels is gerealiseerd. Er zijn geen kavels meer beschikbaar. De druk op de woningmarkt houdt aan, reden temeer om Laarveld fase 3 ter hand te nemen.

Bij de ambtelijke voorbereiding van de uitvraag om Laarveld fase 3 voor te bereiden, heeft een evaluatie plaatsgevonden inzake de planvoorbereiding, planuitwerking en de uitvoering van fase 1 en 2 en is kennis genomen van de ervaringen van ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. De bevindingen zijn in hoofdzaak positief te noemen, maar er zijn ook verbeterpunten benoemd die in de uitwerking van het stedenbouwkundig verkavelingsplan fase 3 en het beeldkwaliteitplan fase 3 de aandacht verdienen, waaronder: grotere kavels, meer locaties waar woningen kunnen worden gerealiseerd met platte daken en een mix van koop- en huurwoningen. Ten opzichte van het moment waarop Laarveld fase 2 van start is gegaan zijn er geen noemenswaardige wetswijzigingen doorgevoerd. Wel zijn het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling, energie, waterhuishouding, biodiversiteit, en ook duurzame woningbouw (gas-loos) nadrukkelijk binnen het planproces betrokken.
De ligging van reeds tot ontwikkeling gebrachte plandelen van Laarveld fase 1 en fase 2 zijn samen met het thans in uitvoering te nemen Laarveld fase 3 op de luchtfoto aangegeven.
Het gebied tussen Laarveld fase 1 en 2 en fase 3, aangeduid met fase 4, blijft zijn huidige agrarisch gebruik behouden. Dit gebied blijft in dit stadium derhalve buiten beschouwing bij de ontwikkeling van Laarveld fase 3.

Het nagenoeg gerealiseerde deel van Laarveld fase 1 en 2 ligt het vigerend bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 1 en 2” hetgeen gedetailleerd is uitgewerkt. Voor het gedeelte (fase 3 en 4) is de bestemming “wonen uit te werken” in het bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 3 en 4” opgenomen.
In het vigerend bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 1 en 2” zijn enerzijds voor het deelgebied fase 1 enkele ruimtelijke aanpassingen opgenomen en anderzijds is voor het plangebied fase 2, mede op basis van de regels uit het bestemmingsplan “Laarveld 2009” met de bestemming “wonen uit te werken”, een gedetailleerde uitwerking opgenomen. Een juridische planmethodiek met een grote mate van flexibiliteit voor bouwinitiatieven, afgestemd op de concrete vraag van het moment, welke heeft gewerkt, zo blijkt uit de evaluatie.

1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan Laarveld fase 3 geeft een visie op hoofdlijnen aan voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig verkavelingsplan fase 3 en van het openbaar gebied binnen Laarveld. Dit, met het doel om initiatiefnemers met hun ontwerpers “maximale ruimte” te bieden en een passende inrichting en architectuur te realiseren binnen de totale conceptgedachte van de te onderscheiden woonmilieus in Laarveld. Dit betreft met name de vormgeving, begrenzing en inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast wordt flexibiliteit achter de voorgevelbouwgrens, op het private terrein nagestreefd.

Bij de uitwerking van concrete bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte, dient aandacht geschonken te worden aan het aspect beeldkwaliteit. De uitgangspunten in het stedenbouwkundig verkavelingsplan fase 3 dienen in de architectuur van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking te komen. Het beeld van het woongebied Laarveld fase 3 zal niet alleen worden bepaald door het verkavelingspatroon, maar valt of staat uiteindelijk met de concrete invulling van het totale woongebied. De bijzondere opgave van het onderhavige beeldkwaliteitplan is daarbij tweeledig. Enerzijds biedt het beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen kaders voor het realiseren van een evenwichtige en samenhangende buurt. Anderzijds dient het beeldkwaliteitplan voldoende vrijheden te bieden om de toekomstige bewoners de ruimte te geven binnen de samenhangende buurt, eigen wensen in te brengen en te verwezenlijken. Dit alles binnen de kaders van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Uitgangspunt vormt het gemeentelijk beleid inzake welstand, vastgelegd in de “Welstandsnota 2017” vastgesteld d.d. 21 december 2016.
In dit beleid is voor het woongebied Laarveld aangegeven op welke wijze de beoogde welstandskwaliteit voor het totale gebied wordt gewaarborgd. Uit ervaring van de afgelopen jaren mag gesteld worden dat dit beleid vruchten heeft afgeworpen. Over het algemeen wordt zeer positief gesproken over de tot op heden gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit van inrichting van de openbare ruimte en de woonbebouwing, alles passend binnen een sterk stedenbouwkundig en landschappelijk kader.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van het “Beeldkwaliteitplan Laarveld” wordt een toelichting gegeven op het begrip “beeldkwaliteit” en op het doel en de functie van het beeldkwaliteitplan. Daarnaast wordt de relatie met de Welstandsnota gelegd. De ontwerpthema’s worden in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitwerking van de woonmilieus. Tot slot worden de eisen voor de inrichting van de openbare ruimte in hoofdstuk 5 besproken.

1. INLEIDING



2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

2.1 De ruimtelijke en functionele visie op Laarveld en de beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitplan Laarveld fase 3 vormt nadere uitwerking op basis van het in 2008 opgesteld “Stedenbouwkundig masterplan en masterplan beeldkwaliteit Laarveld”. In de afgelopen 10 jaar heeft zich op het gebied van de ruimtelijke ordening tal van ontwikkelingen voorgedaan die thans om een heroverweging vragen. Vraagstukken in het kader van volkshuisvesting, maar ook milieuaspecten rondom duurzaamheid, energie, ecologie, biodiversiteit, waterhuishouding en robuust stedelijk groen dienen thans nadrukkelijk in de planvormig te worden betrokken.
Nu we voor de opgave staan om Laarveld fase 3 tot ontwikkeling te brengen is dit ook het moment waarop we de bovengenoemde functionele en ruimtelijke aspecten dienen te implementeren in het stedenbouwkundig verkavelingsplan Laarveld fase 3 en het beeldkwaliteitplan Laarveld fase 3. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig verkavelingsplan Laarveld fase 3 is, daar waar mogelijk, rekening gehouden met het bestaande gebruik, zoals wegenbeloop, watergangen, erfbeplanting, maar ook maaiveldhoogte. Hier vormt het aspect van duurzaamheid de “onderligger” c.q. “drager” voor het toekomstig woon- en leefklimaat; zuinig zijn op wat je hebt en inspelen op actuele of verwachte klimaatveranderingen en kansen die de klimaatverandering biedt.

De ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen blijft uitgangspunt in de uitwerking van fase 3. Met name de drie gekozen ontwerpthema’s vormen de basis voor verdere planvorming en uitwerking.

- Laarveld dient als woongebied een streek-eigen karakter te krijgen
- Laarveld dient aan te sluiten bij het landelijk wonen
- Laarveld dient stedenbouwkundig gebaseerd te zijn op het “hoven en buurtmodel”

Voor de inhoud van deze ontwerpthema’s wordt volledigheidshalve verwezen naar het bovengenoemd “Stedenbouwkundig masterplan en masterplan beeldkwaliteit Laarveld”.

De fases 1 en 2 van het woongebied Laarveld zijn thans in uitvoering. Alle gronden ten behoeve van de woningbouw zijn uitgegeven en het plangebied 1 is volledig woonrijp gemaakt. Het deelplan fase 2 wordt nu uitgevoerd. De woningbouw in dit gebied is deels gerealiseerd en deels in uitvoering. Als de bouwwerkzaamheden van de woningen nagenoeg zijn afgerond volgt medio 2020 de definitieve inrichting van het openbaar gebied van fase 2.
De uitvoeringsactiviteiten passen een-op-een binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan Laarveld 2016, fase 1 en 2 en het beeldkwaliteitplan Laarveld fase 1 en 2.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

De omvang van het toekomstig woongebied is niet toegenomen en heeft zijn fysieke begrenzing van de Ringbaan Noord, Hushoven met de Rietstraat en de Gertrudisstraat, Schonkenweg, Schonkenstraat en de Laarderweg behouden.
Daarnaast blijft het gebied van fase 1 en 2 voor autoverkeer ontsloten vanaf de Eindhovenseweg via de Rietstraat en de westzijde van het plangebied. Fase 3 wordt aan de zuid-oostzijde via de Laarderweg ontsloten op het hoofdwegennet, de kruising met de Ringbaan Noord. Dit geldt voorlopig ook voor het langzaamverkeer dat gebruik blijft maken van de bestaande oversteekvoorzieningen van de Ringbaan Noord. De aansluiting van de Kransakker op de Laarderweg is enigszins aangepast aan nieuwe inzichten met betrekking tot de verkeersveiligheid.
Mede omdat de vraag naar ruimte voor het opvangen, bergen en infiltreren van oppervlakte-water aanzienlijk is toegenomen, is de concentratie van oppervlaktewater in de middenberm van de hoofdontsluiting niet langer voldoende om aan de toenemende behoefte te voldoen. Een meer fijnmaziger structuur van open water binnen het totale woongebied en in de woonstraten, zowel in oost-westrichting alsook in de richting naar de Rietstraat, biedt kansen om aan de ruimtevraag voor oppervlaktewater in kwantitatieve en kwalitatieve zin te voldoen.

De watergangen worden zichtbaar ingepast in de openbare ruimte langs wegen, fiets- en langzaamverkeerroutes en voor een niet onbelangrijk deel in de robuuste groenzone aan de noordzijde van de Ringbaan Noord. Dit gebied moet het karakter uitstralen van een wijkpark met daarin geluidwerende voorzieningen, speel- en recreatieruimte, maar ook ruimte voor ecologie met daarin water, alsmede een rijk assortiment aan beplanting ter ondersteuning van de biodiversiteit binnen het woongebied Laarveld. De toe te voegen watervoerende watergangen worden op diverse plaatsen aan de randen van het plangebied aangesloten op het reeds bestaande watergangsysteem van het omringende landelijk gebied.

In het programma van eisen fase 3 Laarveld wordt met betrekking tot ecologie, naast de watervraag, ook meer robuuster groen binnen het plangebied beoogd. De ruime parkachtige- en recreatieve groenzone evenwijdig aan de geluidwerende voorzieningen maakt deel uit van het plangebied. Naast de bestaande structuur van houtwallen is gekozen om meer groen in de openbare ruimte op te nemen. Een fijnmazige groenstructuur met een diversiteit aan plantensoorten. Dit om een positieve bijdrage te leveren aan de biodiversiteit binnen het plangebied. Daarnaast blijft er ruimte om met de omgeving gedeelten in te richten als gebruiksgroen. Uitgangspunt daarbij is dat in principe alle groenzones binnen het plangebied zodanig worden aangelegd (verdiept) dat deze ook als retentie voor regenwater kunnen dienen. Daarnaast is het voornemen om de bestrating van de openbare wegen niet “bol” maar “hol” aan te leggen. Ook hier komt dan ruimte c.q. capaciteit vrij voor de tijdelijke berging van regenwater. Tevens kunnen beoogde speelplekken zodanig worden aangelegd dat deze ook bij kunnen dragen aan de tijdelijke opvang van regenwater.

Voor de ruimtelijke en functionele verbinding met de bestaande stad, met name ter overbrugging van de fysieke barrière van de Ringbaan Noord, is naast de beoogde fietsbrug in fase 2 een tweede oversteekplaats. De bereikbaarheid van de oversteek vanuit Laar – Laarveld wordt bij de aansluiting Laarderweg – Ringbaan Noord, die er al van oudsher ligt, verbeterd. De openbare ruimte binnen het plangebied fase 3 wordt geheel als “dertig kilometergebied” ingericht, hetgeen maximale ruimte biedt

voor de fietsers en voetgangers. Om de doordringbaarheid van het plangebied te vergroten zijn er ook specifieke langzaamverkeerroutes opgenomen die gekoppeld worden aan het omringende wegenpatroon waarvan ook het fietsverkeer gebruik maakt. In fase 4 Laarveld wordt een oversteek gerealiseerd nabij de Wiekendreef.

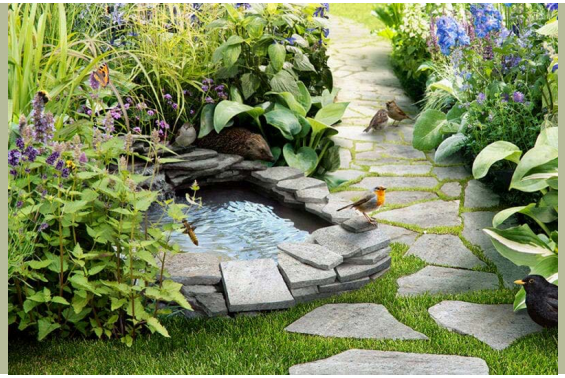
De verbinding met de bestaande stad wordt tevens ondersteund door boompartijen die vanuit het woongebied Laarveld via de geluidwerende voorzieningen en het profiel van de Ringbaan Noord tot tegen de bestaande watergangen van Molenakker zijn gedrapeerd. Ecologisch gezien zeer interessant, maar ook in het kader van de ruimtelijke beleving van de weggebruiker op de Ringbaan Noord een aanzienlijke verbetering. Dit thema zal ook nabij de toekomstige fietsbrug van fase 2 worden gerealiseerd.





INSPIRATIE



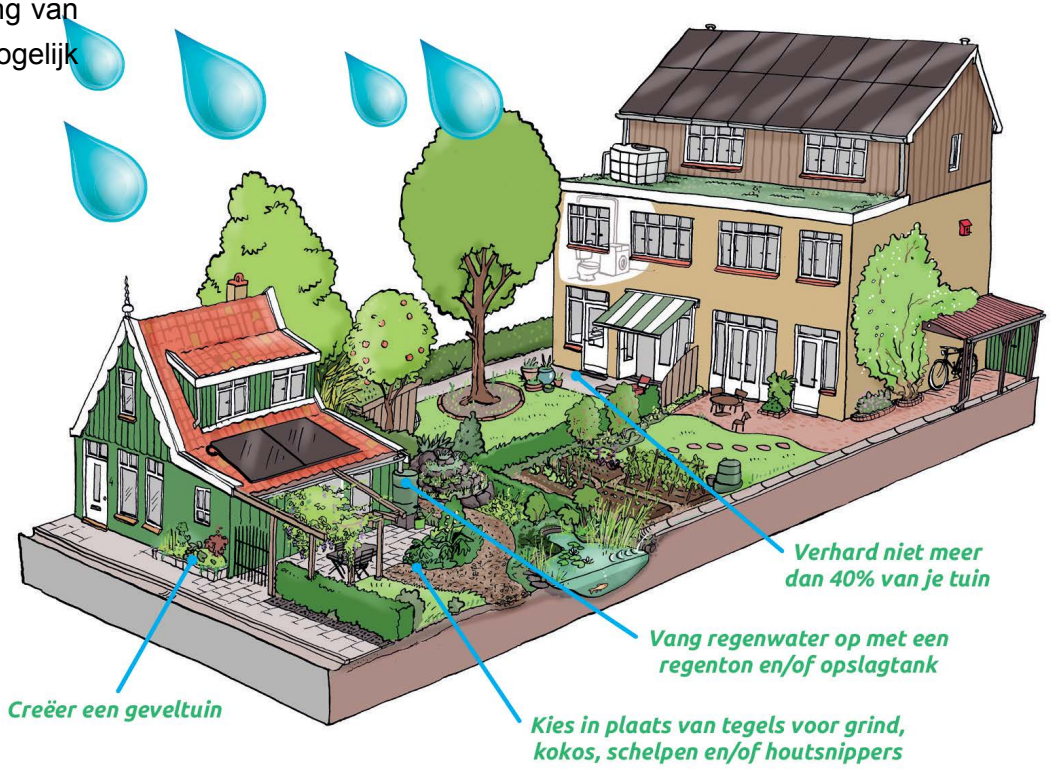





2.1.1 Duurzaamheid

Uit het Energieakkoord en uit de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen vloeit de verplichting voort dat alle nieuwe gebouwen uiterlijk 31 december 2020 Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (BENG) zijn. De richtlijn beoogt twee zaken: ten eerste het realiseren van een energie-unie om energiezekerheid en onafhankelijkheid te bereiken en ten tweede het bereiken van klimaatdoelen die in Parijs zijn afgesproken. Deze eis geldt ook voor de woningbouwontwikkeling in Laarveld fase 3. In het programma van eisen inzake de ontwikkeling van Laarveld fase 3 heeft de gemeente Weert nadere eisen aan de duurzaamheid gesteld. Het betreft hier met name de stedenbouwkundige verkaveling, de ligging en vormgeving van de kavels en het ontwerp van de woningen. Hierbij dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met:

- Gebruikmaken van zonnewarmte en licht
- Toepassen van duurzaam energiegebruik
- Toepassen van duurzaam watergebruik
- Toepassen van duurzaamheid in de infrastructuur



INSPIRATIE















INSPIRATIE














BEELDKWALITEITPLAN LAARVELD

FASE 3



2.2 Het begrip beeldkwaliteit

Het begrip “beeldkwaliteit” kan in algemene termen worden aangeduid als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”. Dit geldt ook bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig verkavelingsplan Laarveld fase 3. Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn “structuur”, “identiteit” en “belevingswaarde”.

Structuur

Een belangrijk aspect van beeldkwaliteit is een duidelijke ruimtelijke structuur. Een heldere, samenhangende opbouw van een gebied draagt er immers toe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling kan maken van een gebied.

Aan een duidelijke ruimtelijke structuur dragen bij:

- de aanwezigheid van structurerende routes en eventueel andere structurerende ruimtevormen als dragers van de stedenbouwkundige planopzet;
- de aanwezigheid van oriëntatiepunten, opvallende objecten of ruimten, die goed waarneembaar en herkenbaar zijn;
- de aanwezigheid van knooppunten, plaatsen waar verschillende ruimtesoorten elkaar ontmoeten, die duidelijk herkenbaar zijn;
- de herkenbaarheid van deelgebieden, samenhangend onderdeel van het totale plangebied.

Identiteit

Met identiteit wordt bedoeld de herkenbare eigenheid van een gebied of object. In het kader van beeldkwaliteit is het gewenst dat een gebied, ruimte of object zich zichtbaar onderscheidt van de andere, gelijksoortige gebieden.

Identiteit kan worden ontleend aan:

- specifieke landschappelijke kenmerken;
- kenmerkende functies;
- kenmerkende bebouwing;
- referenties aan de historie;
- referenties aan de specifieke ligging;
- karakteristiek materiaal- of kleurgebruik;
- karakteristieke ruimtevormen;
- beeldbepalende objecten;
- landschappelijke inpassing van de privé- en openbare ruimte.

2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

Belevingswaarde

Met belevingswaarde wordt bedoeld het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteiten van een gebied, ruimte of een object.
De belevingswaarde wordt ondermeer bepaald door:

- de bijzondere expressie van een gebouw en/of ruimte;
- de architectonische kwaliteit van een bebouwing;
- de vorm van en samenhang binnen de openbare ruimte;
- de inrichting van de ruimte, zowel openbaar als privé;
- variatie in bebouwingsstructuren en plekken;
- variatie in toepassing van plantensoorten, de biodiversiteit;
- beheer en onderhoud van gebouwen en openbare ruimte en met name het groen en oppervlaktewater;
- bijzondere objecten;
- activiteiten, zoals verblijven, spelen, tuinieren, etc. etc..

Op basis van het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het niet alleen van belang is veel zorg te besteden aan een heldere, herkenbare en duidelijke ruimtelijke en functionele opzet van het stedenbouwkundig verkavelingsplan “Laarveld fase 3”, maar dat ook de concrete invulling van het plangebied de volle aandacht behoeft. Het beeld dat reeds aan het ontstaan is in fase 1 en 2 wordt enerzijds bepaald door het stedenbouwkundig plan, maar valt of staat met de concrete invulling betreffende inrichting van de groene en steenachtige open ruimte en de bebouwing. De beeldkwaliteit dient dan ook de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat in het licht van de beeldkwaliteit alle bijzondere functies en woningen in relatie tot de stedenbouwkundige structuur een eigen specifieke landschapsinrichting c.q. architectuur dienen te krijgen.



2.3 Doel en functie van het beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan kan omschreven worden als “een samenhangend pakket van intenties en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig verkavelingsplan Laarveld fase 3”.

Het onderhavige beeldkwaliteitplan “Laarveld fase 3” geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van “Laarveld fase 3” weer, met het accent op de verschijningsvorm en beeld- en belevingskwaliteit. Als zodanig is het beeldkwaliteitplan aan te merken als een ruimtelijk facetplan, wat onderdeel uitmaakt van het totale beleid c.q. de integrale planontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de woningen en met name ook die van de openbare ruimte.

De functie van het onderhavig beeldkwaliteitplan is daarom drieledig.

1. Het beeldkwaliteitplan vormt naast de reeds gerealiseerde fase 1 en 2 samen met het bestemmingsplan “Laarveld 2020 fase 3“ het juridisch kader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.
2. Het beeldkwaliteitplan dient het ontwerp- en uitvoeringskader te vormen dat de bedoeling van het in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd kader overbrengt naar het uitwerkingsniveau van de architectuur en de inrichting van de privé-ruimte en de openbare ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.
3. Het beeldkwaliteitplan is voor de gemeente en haar supervisor het toetsingskader bij de beoordeling van woningbouwplannen en inrichtingsplannen,



VERBEELDING VAN LAARVELD









2.4 Landelijk wonen en welstand

2.4.1 De verbeelding van Laarveld

In de rapportage “De verbeelding van Laarveld” van 1999 heeft de gemeente Weert in beeld- en sfeerimpressies aangegeven, welke beeldkwaliteit zij voorstaat met het thema “landelijk wonen”.

Het landelijk wonen in Laarveld is in de visie van de gemeente als volgt geformuleerd:

- behoud aanwezige identiteit;
- directe functionele en visuele relatie met het landschap;
- geen afzonderlijk stedelijk en landelijk gebied maar een stadslandschap;
- overzichtelijke ruimtelijke eenheden omringd door groene ruimten;
- het groene casco structureert het plangebied;
- het landschap fungeert als plandrager.

Er dient harmonie te bestaan in de mate van dichtheid van het stedenbouwkundig plan en de verschijningsvorm, architectuur, schaal, massa, oriëntatie, profielen, inrichting en materiaalgebruik van de bebouwing. Laarveld dient een modern en eigentijds woongebied te zijn met een traditioneel landelijk aanzien. Er dient ingespeeld te worden op bewezen kwaliteiten, sprake te zijn van een harmonieuze samenhang en integratie en er dient een simpel maar gevarieerd stratenplan te worden gerealiseerd. Het nieuwe woongebied Laarveld dient een sterke stedenbouwkundige en architectonische eenheid te vormen.

In het nieuwe woongebied dienen verschillende soorten sferen en architectonische plekken aanwezig te zijn. Romantische regionale architectuur en traditionele middelen dienen daarbij subtiel te worden gebruikt.

Bij het ontwerp van de woningen kunnen eigentijdse plattegronden worden ontworpen, afgestemd op de hedendaagse leefstijlen. Woningen behoren een eigen identiteit te hebben, waarbij ruimte voor eigen inbreng aanwezig zou moeten zijn. Met name woonvormen in het kader van levensloopbestendigheid met duurzame uitgangspunten met betrekking tot energie en ecologie zullen van invloed zijn op de verschijningsvorm van de bebouwing en daarnaast aansluiting vinden bij de meer duurzame en ecologische inrichting van de omringende ruimte.

SFEERBEELDEN WOONMILIEUS

LINTBEBOUWING



RANDBEBOUWING



TUINDORP



DRIES



2.4.2 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Weert heeft gegeven de verplichting vanuit de woningwet (Ww) van 2003 een eigen welstandsbeleid geformuleerd. Dit beleid is voor het laatst in de “Welstandsnota 2017” verwoord en vastgesteld op 21 december 2016. Het welstandsoordeel mag alleen gebaseerd worden op criteria die in bovengenoemde welstandsnota zijn opgenomen.

De welstandsnota geeft een onderscheid aan in de welstandsbeoordeling van “vergunningsvrij”, “welstandsvrij” tot “welstandsverplicht” activiteiten.
Tijdens de uitvoeringsfase van Laarveld fase 1 is het welstandsbeleid binnen de gemeente Weert gewijzigd.
Onder hoofdstuk 4 lid 4.b van de welstandsnota zijn specifieke objecten en gebieden benoemd waarvoor een advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie. Het toetsingskader voor de welstandscommissie kan een beeldkwaliteitplan zijn. Voor het onderhavige plangebied Laarveld, benoemd in de welstandsnota, is reeds een beeldkwaliteitplan vastgesteld voor de fasen 1 en 2. Het thans voorliggende beeldkwaliteitplan betreft Laarveld fase 3, enerzijds gebaseerd op het stedenbouwkundig verkavelingsplan en inrichtingsplan Laarveld fase 1 en 2 en anderzijds gebaseerd op het stedenbouwkundig verkavelingsplan Laarveld fase 3. Dit laatst genoemde plandeel is opgenomen in een juridische regeling van het bestemmingsplan “Laarveld 2020, fase 3 en 4”.

De gemeenteraad heeft, passend binnen de beleidskaders, bij de ontwikkeling van het woongebied Laarveld fase 1 en 2 gekozen voor een supervisor. Een onafhankelijke zelfstandige adviseur van de gemeente. Het toetsingskader voor de supervisor is het door de gemeenteraad vastgesteld beleid inzake de “Beeldkwaliteit Laarveld fase 1 en 2” van augustus 2016 en nu in het onderhavige beeldkwaliteitplan Laarveld fase 3 van juli 2020. De gemeente Weert heeft in 2009, voor een proefperiode van 4 jaar, binnen de gemeente een tweetal gebieden als welstandsvrij aangemerkt. In 2012 heeft de gemeenteraad nieuwe keuzes gemaakt met betrekking tot het welstandsvrij bouwen, waarbij zij vertrouwt op de eigen verantwoordelijkheid van haar burgers en met name daar waar het gaat om de gebouwde omgeving.

In het “Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 1 en 2” is, in aansluiting op het ingeslagen gemeentelijk beleid rondom het welstandsvrij bouwen binnen het onderhavige plangebied, een locatie aangegeven waarvoor geen omgevingscriteria gelden. Binnen het woonmilieu “Vrije keuze” wordt een toets uitgevoerd binnen hoofdstuk 4 van het ter plaatse vigerend beeldkwaliteitplan. De toets wordt door de supervisor voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning uitgevoerd. In het thans voorliggende beeldkwaliteitplan fase 3 zijn geen nieuwe locaties toegevoegd binnen het woonmilieu “Vrije keuze”. Ervaring heeft uitgewezen dat de initiatiefnemers om moverende redenen behoefte hadden om met de supervisor van gedachte te wisselen omtrent het individuele voornemen en/of dit passend was in het beeld van de directe omgeving, dit om esthetische fricties uit te sluiten. Dit heeft er toe geleid dat alle bouwactiviteiten binnen het woonmilieu “Vrije keuze”, op verzoek van initiatiefnemers overeenkomstig het toetsingsbeleid voor de overige woonmilieus, ook voor dit woonmilieu heeft plaatsgevonden. Het resultaat van deze werkwijze heeft zijn vruchten afgeworpen en passen de reeds gerealiseerde bouwinitiatieven naadloos in de omgeving. Een resultaat dat past in het individuele- en gemeenschappelijk belang van de directe omgeving.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR



3. ONTWERPTHEMA'S

De belangrijkste ontwerpthema's voor de opzet van de stedenbouwkundige structuur van het woongebied "Laarveld" zijn neergelegd "Laarveld 2020". Samengevat komen deze thema's neer op het volgende:

- het nieuwe woongebied dient een (streek)eigen karakter te krijgen;
- er dient sprake te zijn van landelijk wonen;
- het stedenbouwkundig concept dient gebaseerd te worden op het "hoven- en buurtenmodel".

Een streekeigen karakter

Het woongebied "Laarveld" kent vanuit cultuurhistorisch oogpunt een aantal zeer kenmerkende elementen. Het hooggelegen gebied is van oorsprong open van karakter. De oorspronkelijke ontwikkelingspatronen in dit gebied kunnen gekarakteriseerd worden als "linten", "clusters" en "driesen", waaraan de bebouwing is gelegen, de zogenaamde "kransakkernederzettingen". Door het behoud en de integratie van deze kenmerkende elementen en het gebruik van structuren als ontwerpthema's is een nieuwe stedenbouwkundige structuur ontworpen die aansluiting vindt bij het eigen karakter van het gebied, de overgang van stad naar het landschap. De beleefbaarheid van de oorspronkelijke kransakkernederzettingen dient daarbij gewaarborgd te blijven.

Landelijk wonen

Zoals in de bovengenoemde bestemmingsplannen is aangegeven wordt het thema landelijk wonen tot uitdrukking gebracht door de stedenbouwkundige structuur, gebaseerd op streekeigen karakters. In het stedenbouwkundig verkavelingsplan "Laarveld fase 3" is door het behoud en de integratie van de voor Laarveld kenmerkende elementen "linten", "clusters" en "driesen", de stedenbouwkundige hoofdopzet van het nieuwe woongebied in hoofdzaak bepaald. Mede door toepassing van een voor de stad lagere woningdichtheid ten opzichte van andere stedelijke woongebieden en door de in de duurzame stedenbouwkundige hoofdopzet de nadruk te leggen op ecologie mede door het realiseren van relatief veel groen en water middels de gebiedseigen natuurlijke gegevenheden in het openbaar gebied, wordt het gevoel van landelijk wonen krachtig ingezet.

Een hoven- en buurtenmodel

Kenmerkend voor het hoven- en buurtenmodel, zoals dat in de rapportage "De verbeelding van Laarveld" is aangeven, is de vorming van buurten, zijnde; clusters van woningen van elkaar gescheiden door open, groene ruimten. Binnen deze clusters zijn plekken aanwezig, de hoven, waaraan de bebouwing gelegen is. Door de stedenbouwkundige hoofdopzet van het masterplan van Laarveld 2007 te baseren op principes van de "tuinstad", een stedenbouwkundige stroming, welke rond de jaren '20 in Nederland ontstond, heeft het hoven- en buurtenmodel een uitwerking gekregen waarbij de thema's streekeigen karakter en landelijk wonen gewaarborgd blijven. Kenmerkend voor deze stroming zijn immers organisch gevormde structuren met "linten", "plekken" en "pleinen", een ruime opzet van de bebouwing, variatie in bebouwingstypen langs de verschillende structuren en niet in de laatste plaats de relatie met de natuur.

3. ONTWERPTHEMA'S CIRCULAIRE ONTWIKKELING LAARVELD

		Maatregel in openbaar gebied	Maatregel op de kavels
Water & bodem			
	Robuste groenblauwe structuren	x	
	Minder verharding in gebied	x	
	Watersysteem in de wijk, verdiepte ligging wegen, grasvelden, bermen en pleinen	x	
	Hergebruik regenwater		x
	Gesloten grondbalans	x	
	Toepassen vegetatiedaken		x
	Maximaal percentage verharding op kavels		x
Materiaalgebruik & afval			
	Herbruikbaar materiaal - beton	x	x
	Gebruik reststromen als vulmateriaal (vezels in beton, rubbergranulaat in asfalt, bodemas in beton)	x	x
	Gebakken klinkers	x	x
	Bio-composiet (hout/agrovezels en bio-hars), vervangt beton en staal. Bv. verhardingen, bruggen, straatmeubilair	x	
	Bouwen in hout	x	x
	Materialenpaspoort (hoogwaardig gebruik bij einde levensduur)	x	x
Mobiliteit & infrastructuur			
	Hoogwaardig fietsroutenetwerk	x	
	Bereikbaar openbaar vervoer	x	
	Duurzame stadsdistributie	x	
	Fietsgebruik stimuleren (parkeerfaciliteit is de straat)	x	
	Duurzaam elektrisch laden op parkeerveld	x	
	Eco-dynamische verlichting	x	
Groen & biodiversiteit			
	Natuurinclusief bouwen	x	x
	Natuurlijk groen realiseren en beheren	x	x
	Gemeenschappelijk gebruiksgroen realiseren	x	
	Groene tuinen stimuleren		x
	Vergroten biodiversiteit	x	x
Overige maatregelen			
	Geluidwal als zonnepark	x	
	Flexibiliteit in bestemmingsplan	x	x
	Uitleenhub voor spullen	x	
	Circulair aanbesteden	x	
	Smartgrid	x	
	Oplaadpunten elektrische auto's	x	
	Masten met zonnepanelen	x	

Toepassen door gemeente

Inspiratie voor bewoners

3. ONTWERPTHEMA'S

Van een organisch gegroeide structuur, een van de belangrijkste kenmerken van “echt” landelijk gebied, is echter geen sprake. In de afgelopen periode zijn er reeds circa 450 woningen gerealiseerd en in de komende periode kunnen er circa 167 woningen binnen het stedenbouwkundig verkavelingsplan Laarveld fase 3 worden gerealiseerd. Het nieuwe woongebied, fase 3, heeft een geplande - geordende structuur gekregen, waarin individueel en/of projectmatig woningen aan straten, parken en pleinen worden gesitueerd. Daarbij is en wordt rekening gehouden met hedendaagse wetten, eisen en normen. De streekeigen, landelijke elementen samen met de ontwerpthema’s zijn waarborgen voor het beeld van landelijk wonen in Laarveld. De duurzaamheidsaspecten zoals reeds eerder benoemd worden nadrukkelijk bij de planvorming betrokken, ”circulair ontwikkelen van Laarveld” vormt de leidraad in het duurzaam denken van gemeente en ontwikkelende partijen.

De bestaande ecologische verbindingen binnen het bestaand gebied worden gehandhaafd c.q. versterkt. In de beoogde openbare ruimte is maximale ruimte opgenomen voor houtwallen, grasbermen, struweel, alsmede laan- en solitaire bomenstructuren. Samen met robuuste structurele groenelementen met water draagt dit bij aan een samenhangend netwerk van groene (natuur)gebieden en kan tevens bijdragen aan de migratie van flora en fauna tussen de groene openbare gebieden en de privé-tuinen onderling.Onlosmakelijk verbonden aan duurzame klimaatbestendige en circulaire gebiedsontwikkeling is de biodiversiteit. Het zorgt voor een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Biodiversiteit kan op alle niveaus toegepast worden en geïntegreerd worden in de groene en blauwe ruimte, maar ook juist in de aanleg en beheer van infrastructuur en bebouwing. Het kan verschillende functies verweven en elkaar laten versterken. Kortom, biodiversiteit kan een grote meerwaarde zijn voor Laarveld. Daarom wordt in de verdere uitwerking van het plan nadrukkelijk gekeken naar welke maatregelen (groot en klein) getroffen kunnen worden om biodiversiteit te versterken. Een niet onbelangrijke ambitie is het te kiezen energieconcept, dat in lijn dient te zijn met het landelijk karakter van Laarveld fase 3. De opgave hierbij is om een goede balans te vinden tussen alle daken volleggen met zonnepanelen en de feitelijke energiebehoefte, de efficiëntie van PV-panelen (onder andere rekeninghoudend met oriëntatie en schaduw), het realiseren van groene daken (draagt bij aan biodiversiteit en voorkomt hittestress en wateroverlast), en andere mogelijke energieopwekkers zoals een warmtepomp en een WKO-installatie.

Naar verwachting hebben de ontwikkelingen van Laarveld fase 3 te maken met de te wijzigen regelgeving per 1 januari 2020. Er is nog geen 100% zekerheid over de exacte inhoud van deze regelgeving, maar de gevolgen voor nieuw te bouwen woningen worden steeds concreter. De EPC-eis (energie prestatiecoëfficiënt: maat voor energiezuinigheid) verdwijnt en daarvoor komen nieuwe BENG-eisen (bijna energie neutrale gebouwen) in de plaats. Elke afzonderlijke woning moet aan deze energie-eisen voldoen. Daarnaast wordt het waarschijnlijk niet meer mogelijk om collectieve verduurzamingsmaatregelen in te zetten om individuele woningen aan de BENG-eisen te laten voldoen.
Om tot verdere planuitwerking te komen worden varianten ontwikkeld waarmee aan de toekomstige wettelijke BENG-eisen kan worden voldaan. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een warmtepompsysteem per woning in combinatie met PV-panelen (zonnepanelen die elektriciteit opwekken) op de woning.

WOONMILIEUS



4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

4.1 Stedenbouwkundige kenmerken

Het stedenbouwkundig plan “Laarveld fase 3” wordt gekenmerkt door organisch gevormde clusters van woningen, deels van elkaar gescheiden door openbare ruimten en deels door onderscheidende verkavelingspatronen. Deze clusters vormen de woonmilieus. De centrale ontwerpthema’s “streekeigen karakter”, “landelijk wonen” en het “buurten- en hovenmodel”, waarop het stedenbouwkundig plan is gebaseerd, dienen bij de invulling van deze ruimtelijke eenheden een verdere vertaling te krijgen, waarbij rekening gehouden wordt met de bescherming als “gemeentelijke stads- en dorpsgezichten, gebied V1 - Laarakker ”. Binnen het stedenbouwkundig plan is een aantal woonmilieus te onderscheiden, te weten:

- Woonmilieu Lintbebouwing met sterlocatie;
- Woonmilieu Randbebouwing;
- Woonmilieu Tuindorp;

Om de herkenbaarheid en oriëntatie van de verschillende woonmilieus te versterken en om vorm te geven aan de samenhang en verscheidenheid van de verschillende woonmilieus is iedere eenheid binnen een eigen thema vormgegeven. Hierbij wordt per woonmilieu een aantal specifieke kenmerken benoemd. Deze ruimtelijke kenmerken worden nader uitgewerkt:

- relatie met het landschap en bebouwingsbeeld;
- woningtypologie;
- situering van de hoofd- en bijgebouwen;
- materialisatie en kleurgebruik;
- dakvorm en materialisatie;
- accenten;
- erfafscheidingen.

4.1.1 Relatie met het landschap en bebouwingsbeeld

Bij de thema’s “streekeigen karakter”, “landelijk wonen” en het “buurten- en hovenmodel” profiteren het private domein (de woning met haar buitenruimte) en het landschap van elkaar, ze doordringen elkaar. Er wordt gewoond langs een ‘lint’, aan een ‘hof’ of een ‘dries’ of aan agrarische percelen en/of aan de rand van andere nederzettingen. De kwaliteit van de plek waar de woning wordt gesitueerd maakt nadrukkelijk deel uit van de karakteristiek van de woning. De kwaliteiten van het landschap bepalen en geven vorm aan de thematiek van het wonen en het huis. De gevel of erfafscheiding wordt niet gebruikt om het private domein af te schermen van de openbare ruimte, maar dient om de ruimtelijke relatie te creëren tussen beide plekken. Ook de tuin, het erf, de bijgebouwen of de serre, al dan niet vergunningsvrij te bouwen, dragen bij in het ondersteunen van de relatie tussen privé- en openbaar gebied.

Het landelijk wonen onderscheidt zich van het wonen in een stad doordat het de mogelijkheid biedt om de onderlinge relatie tussen de openbare ruimte en het privé-domein tot leidraad van het wonen te maken. Uitgangspunt voor de woonmilieus is dan ook dat er een actieve relatie ontstaat tussen het private domein en de openbare ruimte. Het individuele huis danwel een bebouwingspatroon van meerdere percelen zullen dan na verloop van tijd zelf het beeld en het landschap gaan vormen waardoor de woningen onderdeel gaan uitmaken van het landschap. Immers, daar waar wonen, het landschap en het gebruik van het landschap kunnen samensmelten in een ruimtelijk concept is de aantrekkingskracht van wonen in het landelijk gebied het grootst.

SFEERBEELDEN WOONMILIEUS

LINTBEBOUWING



RANDBEBOUWING



TUINDORP





Het thema “landelijk wonen” kan bij de invulling van de te onderscheiden woonmilieus verder benadrukt worden door deze in te vullen met verschillende typen architectuur en gebouwen. Kenmerkend voor het wonen in het landelijk gebied is immers dat de bebouwing bestaat uit een verscheidenheid aan elementen. Boerderijen, landhuizen, woningen, schuren, stallen e.d. wisselen elkaar af. Dus geen monotonie van allemaal dezelfde eengezinswoningen binnen een ruimtelijke eenheid, respectievelijk een woonstraat, maar een ruimtelijke rijkdom van naast en door elkaar gesitueerde kleine en grotere woningen. Een variatie in de breedte van de percelen ondersteunt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk wonen.

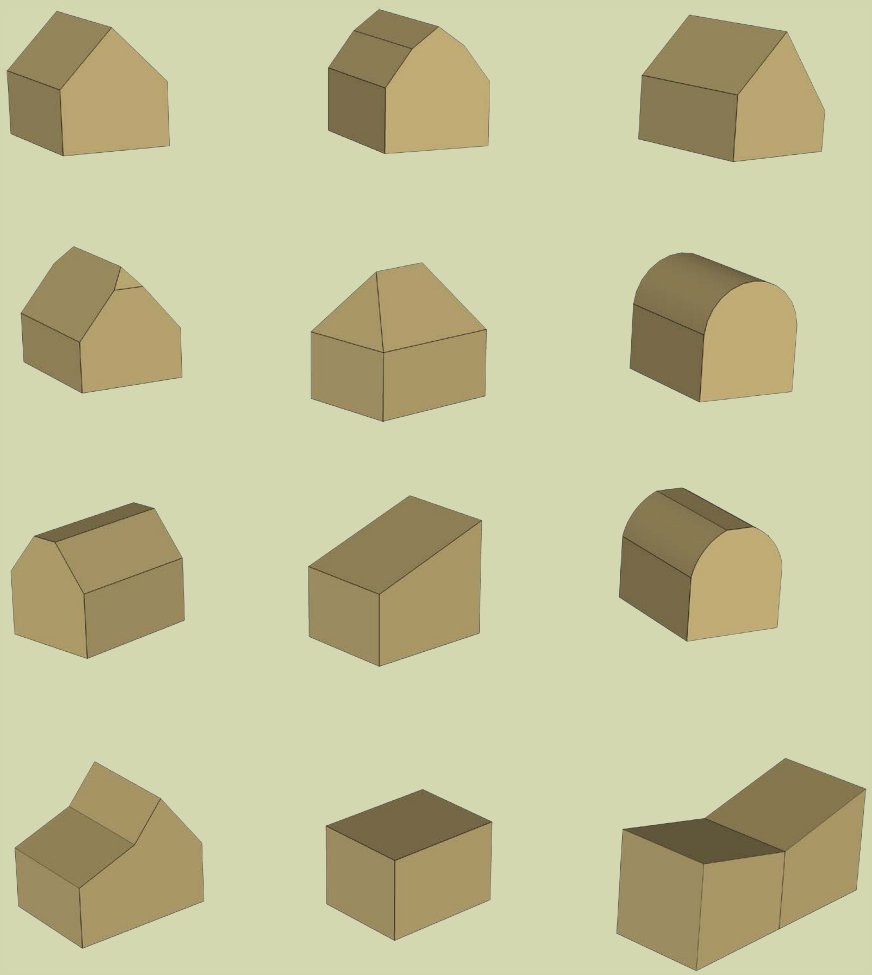
4.1.2 Woningtypologie

Binnen het plangebied van Laarveld fase 3 wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma van circa 167 woningen voorgestaan. Dit houdt in dat er een variëteit in typologie aan grondgebonden woningen reeds is gebouwd danwel gebouwd kan worden. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengesloten, patiowoningen en/of zorgwoningen. Dit met mogelijkheden voor concepten met een experimentele aanpak maar ook “nultreden woning” of “levensloopbestendige woning”, waar gezien maatschappelijke ontwikkelingen thans een grote vraag naar is ontstaan.
Door deze differentiatie in het woningbouwprogramma wordt voor een brede doelgroep gebouwd.

4.1.3 Situering van de hoofdbebouwing en bijgebouwen

Kenmerkend bij het thema “landelijk wonen” zijn de perceelsomvang en -vorm, het bouwvolume van hoofdgebouw en bijgebouwen, de kapvorm en nokrichting, de materialisatie en het wisselend rooilijnbeloop. Een afwisseling van diepe en minder diepe voortuinen ondersteunen het beoogde ruimtelijk beeld. Om stedenbouwkundige redenen zijn er accenten in het bouwvolume opgenomen van minimaal twee lagen met een kap. Deze zijn voornamelijk op knooppunten van wegen gesitueerd. In het bestemmingsplan Laarveld 2020 is de mogelijkheid opgenomen om binnen de aangegeven bouwstrook of bebouwingvlak de plaats van de hoofdbebouwing nader te situeren.

BOUWVOLUME - DAKVORMEN - MATERIALISATIE



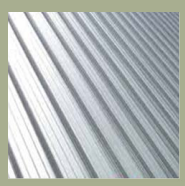
SCHEMATISCHE DAKVORMEN
overstekken en goten weggelaten



keramische pan: terracotta / grijs / zwart



betonpan: terracotta / grijs / zwart / rood



metaal



hout



riet



natuursteen leien





groene daken





zonnepanelen

MATERIALISATIE

4.1.4 Materialisatie en kleurgebruik

De woningtypologie en de situering van de woningen ten opzichte van de straat, variatie in architectuur en materialisering van de woningen onderling, kunnen bijdragen aan de beoogde landelijke levendigheid van een straatbeeld. Bedoeld wordt dat woningen in een ruimtelijke eenheid of straat verschillend zijn, maar tegelijk wel deel uitmaken van een “familie”. Dit niet, omdat ze in één vast stramien zijn ontworpen, maar wel omdat ze in een bepaalde eigen ontwerptraditie passen en elementen van elkaar overnemen.
Middels afstemming in kleur- en materiaalgebruik kan voorkomen worden dat de verscheidenheid te groot wordt waardoor de samenhang in het plan verloren gaat. Voor aangegeven woonmilieus is een bandbreedte van kleur- en materiaalgebruik beschreven.

4.1.5 Dakvorm en materialisatie

Voor het woongebied Laarveld is een verscheidenheid aan dakvormen toegestaan. Het betreft de volgende dakvormen: zadeldak, zadeldak met wolfseinden, afgeplat zadeldak, knikdak, asymmetrisch zadeldak, mansardedak, schilddak en lessenaarsdak alsmede getoogde en geboogde dakvormen. Op aangegeven locaties binnen de verschillende woonmilieus zijn ook platte daken toegestaan.
Per woonmilieu wordt de keuze van de dakvormen bepaald met daaraan gekoppeld de keuze uit de soort materialen en kleur.
Voor de materialisatie van het dak is een ruime keuze van dakbedekking aangegeven waaronder; keramische dakpannen en/of betonpannen in de kleuren terracotta, zwart, blauwgrijs of zwartgrijs, riet en natuursteen leien, zink-ogende materialen alsmede hout en groene daken. Geglazuurde pannen als afwerkingen zijn uitgesloten. Glanzende dakpannen verstoren namelijk het landschappelijk karakter. Het toepassen van zonnepanelen en zonnecollectoren passen bij het beleid van duurzame stedenbouw en zijn niet meer weg te denken. De voorkeur voor het gebruik van zonnepaneel of zonnecollector in het dakvlak gaat uit naar een verzonken uitvoering, zodanig dat de hoofdvorm van het dakvlak blijft behouden. Vanuit de stedenbouwkundig duurzame gedachte biedt het voor gebouwen die plat zijn afgedekt, om naast groene natuurlijke dakbedekking ook zonnepanelen te plaatsen, maximale kansen.

4.1.6 Accenten

Accenten dragen bij aan de oriëntatie binnen het gebied. Ze benadrukken de entree van het gebied of verbijzonderen een gebouw. Accenten worden, naast de architectuur als geheel, mede vormgegeven door bijvoorbeeld het toepassen van kopgevels, hoogteverschillen in de hoofdbebouwing, goot of nokhoogte zoals op diverse locaties aangegeven, bijzondere vormgeving van entrees, subtiele verspringingen in de gevel en overstekken en/of het plaatsen van een erker of andere functionele bouwkundige elementen. Met het toepassen van accenten aan bebouwing, architectonisch vormgegeven, wordt een afwisselend straatbeeld bereikt. Een belangrijk aspect is dat bij hoekwoningen, de zijgevel die grenst aan de openbare ruimte eveneens als voorgevel, een architectonische behandeling moet krijgen.

Binnen de verschillende woonmilieus komen ook accenten voor, door toepassen van bijvoorbeeld een afwijkende nokrichting van de kap, of door het toepassen van een kopgevel. Binnen de afzonderlijke woonmilieus zijn de stedenbouwkundige accenten in de vorm van de maximale bouwhoogte van de hoofdbebouwing aangegeven. Deze bouwhoogte vormt het uitgangspunt bij het planvormingsproces van de individuele woning. Ook kunnen andere architectonische middelen in de kap en/of de hoofdmassa gebruikt worden.

INSPIRATIE ERFAFSCHEIDINGEN











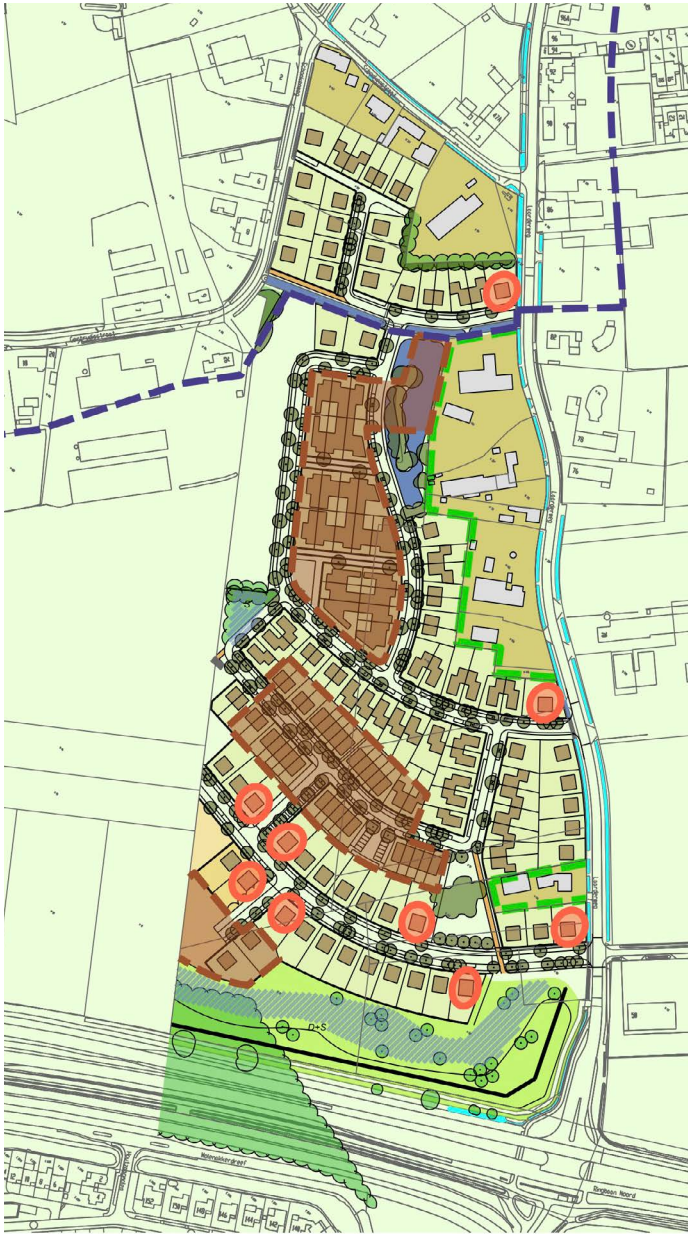


4.1.7 Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen

Hoewel erfafscheidingen tot een bepaalde hoogte, met name achter de voorgevelrooilijn, vergunningsvrij kunnen worden opgericht, is in dit beeldkwaliteitplan toch ruimte genomen om een gewenst beeld te schetsen van de erfafscheidingen. Het groene landelijk karakter van het woongebied dient centraal te staan en dient daarmee nadrukkelijk in de aandacht van de gemeente en de initiatiefnemers (particulier en/of projectbouw) te blijven.

Om het groene karakter en de biodiversiteit van het woongebied Laarveld te versterken en een verzorgde overgang van privé naar het openbaar gebied te bewerkstelligen worden hagen, in soorten zoals ondermeer beuk, meidoorn, esdoorn en liguster, als gebiedseigen erfbeplanting voorgestaan. Dit, al dan niet in combinatie met een in kleur terughoudend hekwerk. Een open gaashekwerk in combinatie met een ruime diversiteit aan groenblijvende beplanting is een toepasselijke oplossing om aan het gewenste beeld te voldoen. Houten schuttingen en gemetselde muren, vanaf de openbare ruimte waarneembaar, dragen niet bij aan het groene landelijk karakter. Vanuit een gemotiveerde informatieoverdracht is de burger veelal bereid om het uitgangspunt van het “landelijk wonen” ook in de vorm en soort van de erfafscheiding tot uiting te laten komen. Harde tuinafscheidingen voor de voorgevelbouwgrens zijn niet passend binnen het landelijk karakter en derhalve niet gewenst.
De erfafscheiding die evenwijdig grenst aan het openbaar gebied wordt vormgegeven door middel van een haag en wordt op gemeentegrond geplant. Deze hagen in het openbaar gebied worden door de bewoners onderhouden. De aanwezigheid van hagen zorgt voor het gewenste groene landschappelijk beeld. De erfafscheiding tussen de perceelsgrenzen op privé-terrein is weliswaar ondergeschikt aan het stedenbouwkundig, landschappelijk beeld.
Ook hier dient de voorkeur uit te gaan naar groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld vastgelegd bij de verkoop van grond in een publiek-private overeenkomst. Van belang hierin zijn met name bij hoekpercelen, de erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied. Uitgangspunt hierbij is een gaashekwerk, te beginnen één meter achter de voorgevel van het bouwplan. Bij hoekpercelen dient rekening gehouden te worden met een uitzichthoek vanwege de verkeersveiligheid.
Daarnaast dragen groene tuinen meer bij aan het kwaliteitsbeeld van landelijk wonen en dient terughoudend omgegaan te worden met het aanbrengen van verharding meer dan functioneel noodzakelijk.

BEELDKWALITEITASPECTEN WOONMILIEU LINTBEBOUWING

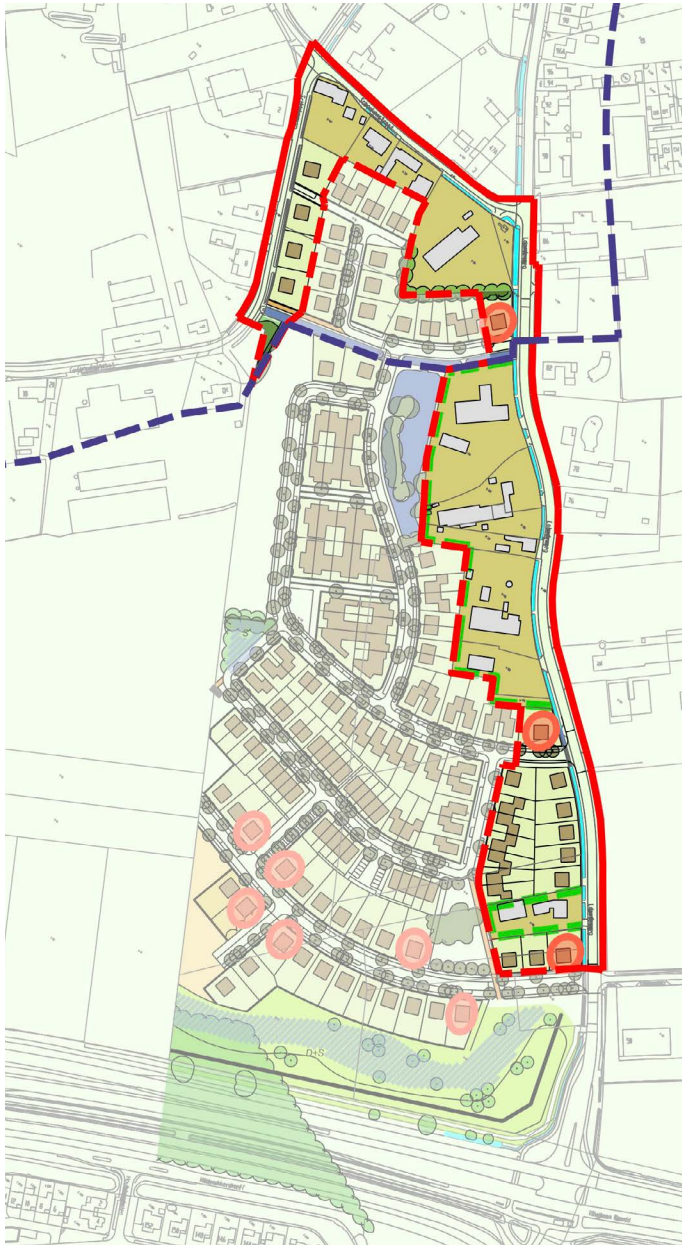




beschermd stad- en dorpsgezicht

accenten hoofdbebouwing

zone platte daken



4.2 Woonmilieu Lintbebouwing

Het woonmilieu “Lintbebouwing” betreft de gehele zone grenzend aan de Gertrudisstraat, Schonkenweg, Schonkenstraat en Laarderweg. Binnen dit woonmilieu vindt een mengeling plaats van bestaande bouwobjecten en nieuw te bouwen woningen. De bestaande groenelementen worden behouden.

Relatie met het landschap / Bebouwingsbeeld
Het karakter van de historische lintbebouwing wordt bepaald door de langgevelboerderijen en de schuren op de achtererven, bouwvolumes in verschillende omvang. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van de lintbebouwing zijn een verspringende rooilijn, verschil in de omvang en diversiteit. Hierdoor ontstaat een informeel karakter waarbij het landschap steeds een wisselende rol speelt.
De bebouwing staat afwisselend met langs- en kopgevels aan het lint waardoor de herkenbaarheid en kleinschaligheid wordt versterkt. De bouwhoogte van de hoofdbebouwing, daar waar stedenbouwkundig belangrijk, is hier aangegeven. Door de afwisseling van nokrichting, soms haaks soms parallel aan de weg, ontstaat een afwisselend en aantrekkelijk bebouwingsbeeld.

Iedere woning heeft haar eigen expressie, haar eigen gezicht maar vormt toch een samenhangend geheel met de andere woningen aan het lint. Door overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik wordt een grote mate van samenhang in het straatbeeld bereikt. De percelen hebben voldoende breedtemaat waardoor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende is om het vrijstaande karakter van de bebouwing te bewerkstelligen.

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een fors dak.Om bij toevoeging van nieuwe woningen de samenhang te bewaren zijn de ruimtelijke kenmerken hierna beschreven. Bij nieuwe ontwikkelingen moet hiermee rekening worden gehouden. Het gaat hierbij om het spel tussen samenhang en subtiele verscheidenheid.

Woningtypologie
Voor de nieuw te bouwen, grondgebonden vrijstaande woning, in het woonmilieu “Lintbebouwing” geldt een wisselend rooilijnbeloop.De hoofdmassa van de bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap in de gewenste vorm en materiaalgebruik passend binnen dit woonmilieu, verbijzonderd door een topgevel.

Situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen
De percelen hebben een dusdanige maat dat bij alle woningen een (ruime) zijtuin gerealiseerd kan worden. Immers, uitgangspunt is een groen, landelijk beeld te realiseren waarbij de erfafscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschap over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd. Zijtuinen spelen daarbij een belangrijke rol. Teneinde het vrijstaande beeld van het hoofdgebouw te versterken dienen de bijgebouwen ruim achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om auto’s op eigen terrein te parkeren (norm bestemmingsplan). Bijzondere functies kunnen middels een afwijkende architectuurstijl verbijzonderd worden.

BEELDKWALITEITASPECTEN WOONMILIEU LINTBEBOUWING



MATERIALISATIE GEVELS



keramische pan: terracotta / grijs / zwart



betonpan: terracotta / grijs / zwart / rood



metaal hout riet natuursteen leien



groene daken zonnepanelen

MATERIALISATIE DAKEN

Materialisatie en kleurgebruik

Voor de materialisatie van de gevel geldt dat gebruik dient te worden gemaakt van traditionele materialen, zoals een genuanceerde donkerbruine of rode baksteen en natuursteen. Om het gevarieerd beeld te benadrukken behoren wit stuc- of keimwerk en/of houten gevels tot de mogelijkheden. De kozijnen dienen bij voorkeur in hout te worden uitgevoerd. Het kleurgebruik is traditioneel. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet wenselijk.

Kunststof bouwmaterialen worden onder de volgende voorwaarden toepasbaar geacht.

• Gevelbekleding anders dan baksteen, natuursteen en/of hout, in kunststof geprofileerde stroken met houtmotief, toe te passen voor ondergeschikte onderdelen van de gevels van de hoofdmassa, alsmede dakoverstekken, bakgoten en boeiboorden. De toe te passen materialisering dient voorafgaand aan de beoordeling bemonsterd te worden.

• Toepassing van kunststof kozijnen opgebouwd uit een zogenaamd “renovatieprofiel” in een maat en profilering overeenkomstig met dat van traditioneel kozijnhout. Voor alle toe te passen kozijnen dienen, voorafgaand aan de beoordeling, een bemonstering van de toe te passen kunststof profielen aangeleverd te worden.

Dakvorm en materialisatie

Er kan een keuze gemaakt worden uit de dakvormen zoals omschreven bij paragraaf 4.1.5. De nokrichting is om stedenbouwkundige redenen vrij gelaten. Voor de materialisatie van de kap kan gebruik worden gemaakt van een diversiteit aan materialen, waarbij geglazuurde pannen zijn uitgesloten. Groene dakbedekking sluit aan bij de beoogde duurzaamheid en biodiversiteit.

Accenten

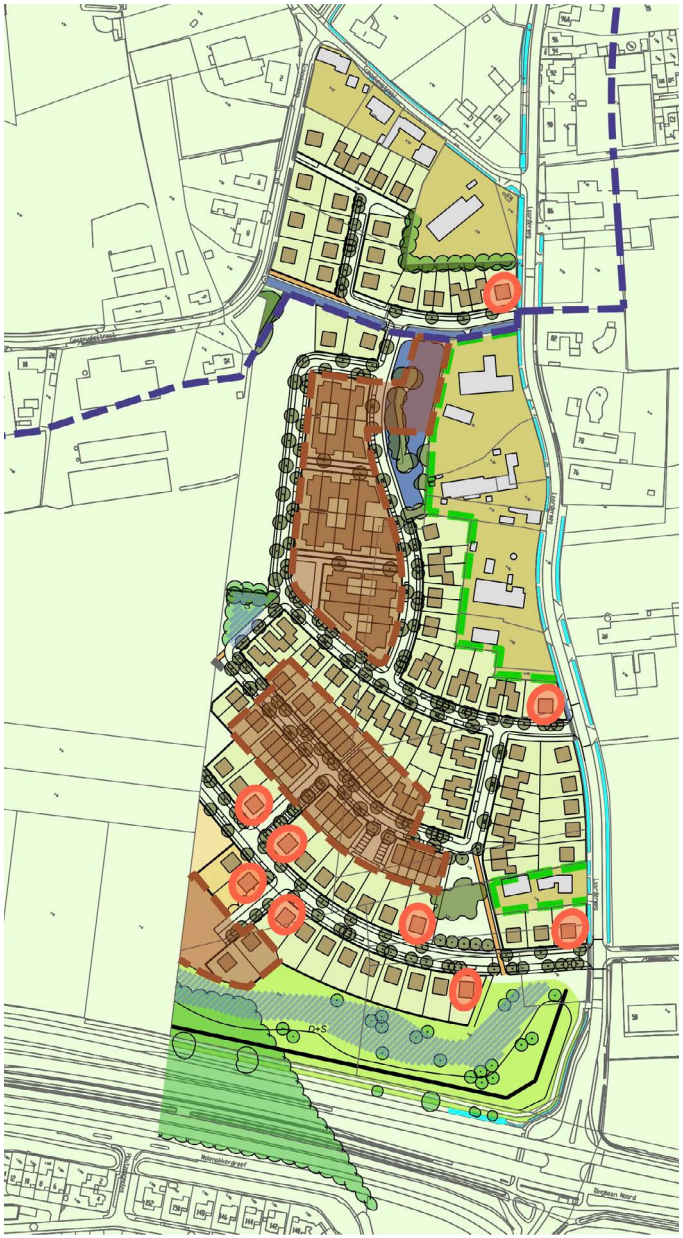
Binnen de lintbebouwing komen, behoudens enkele stedenbouwkundige hoekelementen met name de bouwhoogte, geen accenten voor. Iedere vrijstaande woning is uniek in haar verschijning. Door de wisselende rooilijn en het door elkaar gebruiken van langs- en kopgevels wordt een afwisselend beeld gecreëerd.

Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen

De overgang van het privé-domein naar openbaar domein wordt vormgegeven door een voortuin. In het openbaar gebied worden voor de perceelsgrens hagen met een ruime diversiteit aan plantensoorten aangeplant. Dit, om de biodiversiteit in het plangebied te vergroten.

Met name bij de hoekpercelen met de zijtuin grenzend aan het openbaar gebied is een “groen aanzien” gewenst ter ondersteuning van het landelijk karakter. Op tal van plaatsen binnen het plangebied fase 1 en 2 zijn passende oplossingen gekozen, waaronder open hekwerken met groenblijvende beplanting maar ook andere soorten groene erfafscheidingen. Dit voornemen geldt ook voor fase 3 van Laarveld. Achter de voorgevelbouwgrens is het plaatsen van een erfafscheiding vergunningsvrij. Hier komt de verantwoordelijkheid van de burger inzake het oog hebben voor de beoogde beeldkwaliteit in de gebouwde omgeving in beeld. Publiek-privaatrechtelijke afspraken maken over de erfafscheiding bij de verkoop van de grond is een middel om dit doel te bereiken.

BEELDKWALITEITASPECTEN WOONMILIEU RANDBEBOUWING

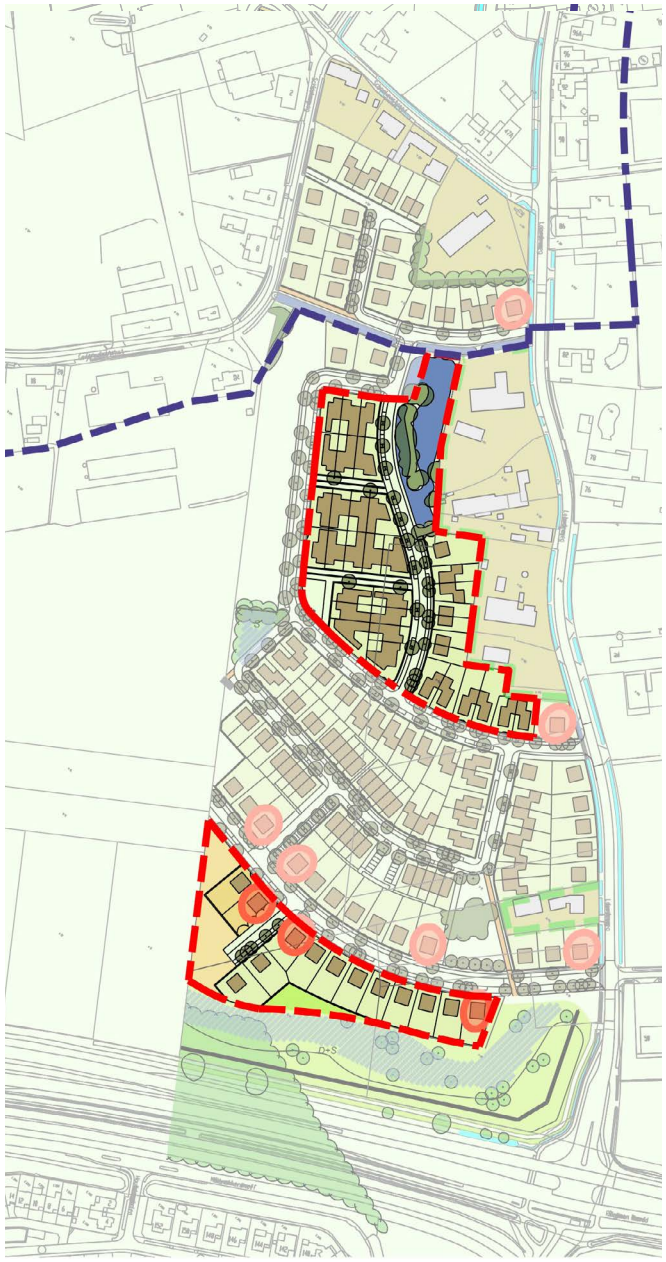




beschermd stad- en dorpsgezicht

accenten hoofdbebouwing

zone platte daken



4.3 Woonmilieu Randbebouwing

Voor het woonmilieu “Randbebouwing” is het streven aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van de bestaande gebouwde omgeving van Hushoven en het kerkdorp Laar. Het woonmilieu strekt zich uit vanaf de Laarderweg evenwijdig aan de Ringbaan Noord. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld van vrijstaande woningen tot geschakelde woonvormen. Het centraal in het gebied gelegen plangebied wordt gekenmerkt door geschakelde patiowoningen. Dit deel van woonmilieu “Randbebouwing” heeft voor een beperkt deel een hogere stedenbouwkundige dichtheid dan in het overige plangebied woonmilieu “Randbebouwing” wordt voorgestaan. Hier is voor een levensloopbestendige woonvorm gekozen zodat er langer zelfstandig gewoond kan blijven worden. De omvang van de woning en de tuin is afgestemd op behoefte in gebruik en onderhoud. Het gedeelte van het woonmilieu dat grenst aan de achterzijde van de bestaande woon- en bedrijfskavels aan de Laarderweg, wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woonvormen.

Relatie met het landschap / Bebouwingsbeeld

Kenmerkend voor het bebouwingsbeeld van het historisch gegroeide Hushoven en Laar is de diversiteit aan woonvormen al dan niet met bijgebouwen en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op wisselende kavelgroottes. De ruimte tussen de gebouwen versterkt de landelijke beleving. De woningen, zowel bestaande als nieuw te bouwen, hebben naar de weg toe een formele voorkant. De achterzijde is informeel en grenst in veel gevallen aan de achterkanten van woon- of bedrijfskavels.

De recent gerealiseerde en de bestaande bebouwing binnen het woonmilieu van fase 1 en 2 worden gekenmerkt door vrijstaande grondgebonden woningen. Het karakter van de historische randbebouwing wordt bepaald door de langgevelboerderijen en de schuren op de achtererven. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van randbebouwing is ondermeer het wisselend rooilijnbeloop, de kleinschaligheid en diversiteit. Hierdoor ontstaat een informeel karakter waarbij het landschap steeds een wisselende rol speelt. De bebouwing staat afwisselend met langs- en kopgevels aan het lint waardoor de herkenbaarheid en de kleinschaligheid wordt versterkt. Daar waar stedenbouwkundig gewenst, wordt de maximale bouwhoogte van de hoofdbebouwing aangegeven. Dit, om een afwisselend en aantrekkelijk bebouwingsbeeld te waarborgen. Iedere woning heeft een eigen expressie, een eigen gezicht doch vormt een samenhangend geheel met de andere woningen. Door overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, alsmede materiaal- en kleurgebruik, wordt een grote mate van samenhang in het straatbeeld bereikt.

De percelen hebben voldoende maat zodat de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens voldoende is om het vrijstaand, landelijk beeld te waarborgen. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een wisselende dakvorm.

Om bij toevoeging van nieuwe woningen de samenhang te bewaren zijn de meest belangrijke ruimtelijke kenmerken hierna beschreven. Bij nieuwe initiatieven vormen deze kenmerken de basis bij het planvormingsproces en de toetsing daarvan. Het gaat hierbij om het spel tussen samenhang en subtiele verscheidenheid van de bebouwing gerelateerd aan de directe omgeving.

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS







4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

Woningtypologie

Met de beoogde woonvorm, zoals vrijstaande, halfvrijstaande woningen, patiowoningen en geschakelde woningen, wordt een wisselende rooilijn voorgestaan. De hoofdmassa van de woning bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. Bij de woontypologie van de patiowoningen hebben een eenduidig rooilijnbeloop en bestaan overwegend uit één bouwlaag en zijn, voor het gedeelte grenzend aan de openbare ruimte, plat afgedekt. Een eventuele 2e verdieping bij dit woningtype behoort tot de mogelijkheden.

Situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen

De percelen binnen het onderhavige woonmilieu hebben een dusdanige maat dat bij alle woningen, met uitzondering van de patiowoningen, een (ruime) zijtuin gerealiseerd kan worden. Immers, uitgangspunt is om een groen, landelijk beeld te realiseren waarbij de erfafscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschap over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd. Zijtuinen spelen daarbij een belangrijke rol.

Teneinde het vrijstaand beeld van het hoofdgebouw te versterken, dienen de bijgebouwen achter de voorgevelbouwgrens gesitueerd te worden. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om auto's op eigen terrein te parkeren (parkeernorm). Voor de herkenbaarheid en oriëntatie kan een afwijkende architectuurstijl of het gebruik van bijzondere bouwmaterialen bijdragen aan de karakteristiek van het woonmilieu "Randbebouwing".

Materialisatie en kleurgebruik

Voor de materialisatie van de gevel geldt overwegend het gebruik van traditionele materialen, zoals een geel – en/of bruin genuanceerde en/of rode baksteen in combinatie met natuursteen. Om het gevarieerde beeld te benadrukken behoort het gebruik van gevels in wit stuc- of keimwerk of gevels met hout bekleed tot de mogelijkheden. De kozijnen dienen bij voorkeur in hout te worden uitgevoerd. Het kleurgebruik is traditioneel. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken sluit niet aan bij het landelijk karakter van dit woonmilieu.

Kunststof bouwmaterialen worden onder de volgende voorwaarden toepasbaar geacht. Gevelbekleding anders dan baksteen, natuursteen en/of hout, in kunststof geprofileerde stroken met houtmotief, toe te passen voor ondergeschikte delen van de gevels van de hoofdmassa, alsmede dakoverstekken, bakgoten en boeiboorden. De toe te passen materialisering dient bij beoordeling van het individuele plan bemonsterd te worden. Toepassing van kunststof kozijnen opgebouwd uit een zogenaamd "renovatieprofiel" in een maat en profilering overeenkomstig met dat van traditioneel kozijnhout is voorstelbaar. Voor alle toe te passen kozijnen dient, voorafgaand aan de beoordeling een bemonstering van de toe te passen kunststof profielen aangeleverd te worden.

BEELDKWALITEITASPECTEN WOONMILIEU RANDBEBOUWING







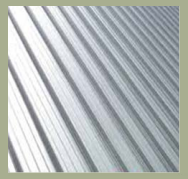

MATERIALISATIE GEVELS




keramische pan: grijs / zwart




betonpan: grijs / zwart



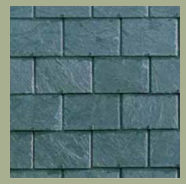
metaal



hout



riet



natuursteen leien




groene daken




zonnepanelen

MATERIALISATIE DAKEN

Dakvorm en materialisatie

Er kan een keuze gemaakt worden uit de dakvormen zoals omschreven bij paragraaf 4.1.5. De nokrichting is om stedenbouwkundige redenen vrijgelaten en binnen het onderhavige woonmilieu is op de aangegeven locatie de mogelijkheid geboden om de hoofdbebouwing met een platdak uit te voeren. Voor het materiaal en kleurgebruik van de kap kan gebruik worden gemaakt van een diversiteit aan materialen, waarbij geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten. Deze dragen niet bij aan de landelijke beleving. Daarnaast wordt nadrukkelijk ruimte geboden om de daken te voorzien van “groene natuurlijke dakbedekking” die aansluit bij de beoogde duurzaamheid en biodiversiteit.

Accenten

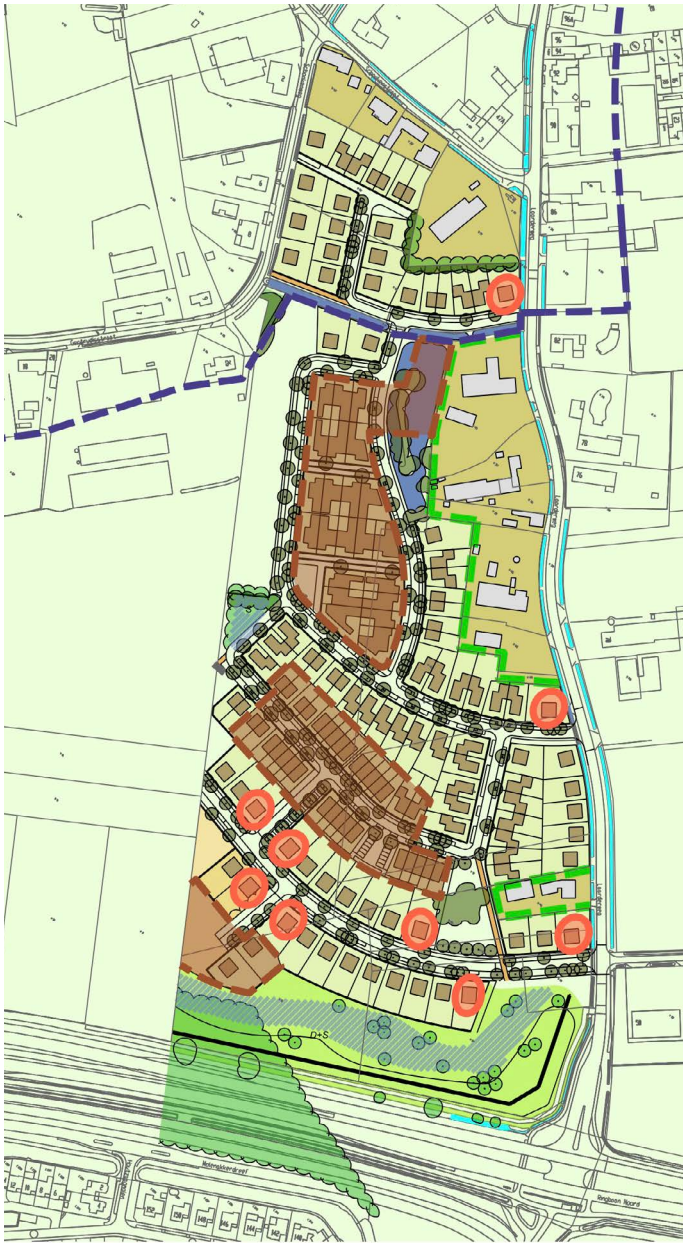
Binnen de randbebouwing komen stedenbouwkundig gewenste accenten voor. Met name de woningen die aan de entrees van het gebied staan dienen verbijzonderd te worden om de aanwezigheid van de entree van de woonwijk te benadrukken. De gevels van de woningen die op de hoeken staan dienen aan twee zijden als voorgevel te worden behandeld.

Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen

De overgang van het privé-domein naar openbaar domein wordt vormgegeven door een voortuin. In het openbaar gebied worden voor de perceelsgrens hagen met een diversiteit aan plantsoorten aangeplant om de diversiteit te vergroten.

Met name bij de hoekpercelen waar de zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied is een “groen aanzicht” gewenst ter ondersteuning van het landelijk karakter. Op tal van plaatsen binnen het plangebied van fase 1 en 2 zijn passende oplossingen gekozen, waaronder open hekwerken met groen blijvende beplanting maar ook andere soorten “groene” erfafscheidingen. Achter de voorgevelbouwgrens is het plaatsen van een erfafscheiding vergunningsvrij. Hier komt de verantwoordelijkheid van de burger inzake het bewaken van de beeldkwaliteit in de gebouwde omgeving in beeld. Publiek-privaatrechtelijke afspraken maken over de erfafscheiding bij de verkoop van grond is een middel om dit doel te bereiken.

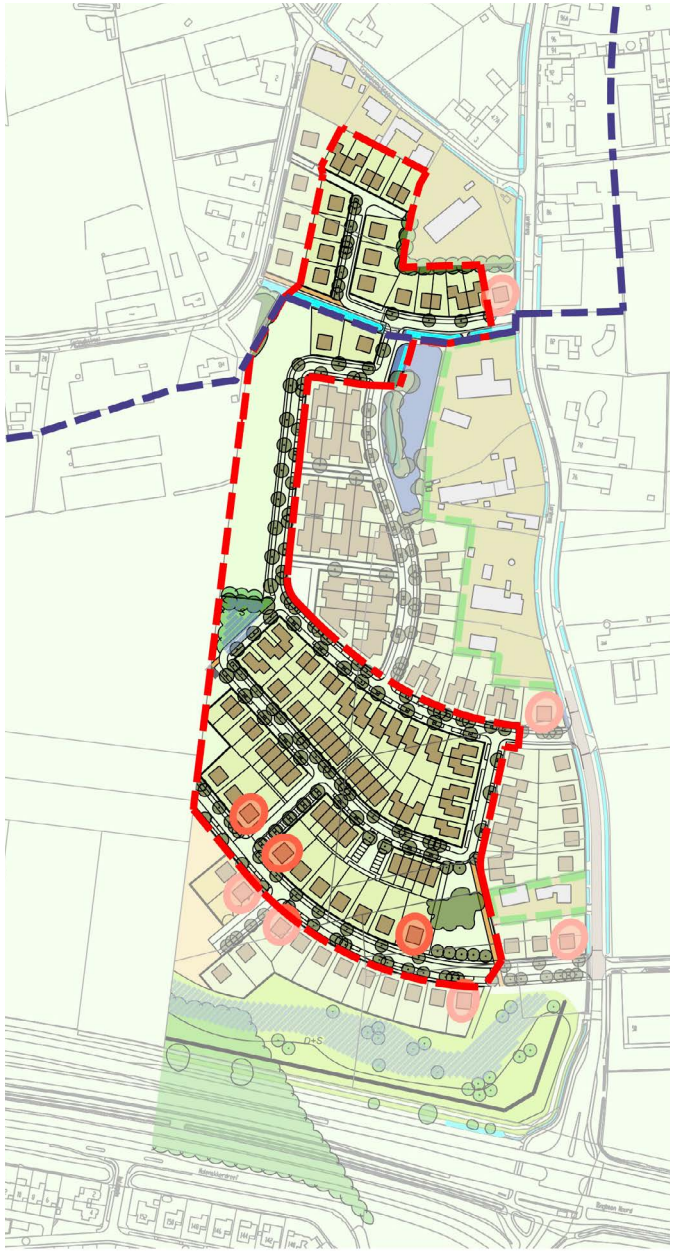
BEELDKWALITEITASPECTEN WOONMILIEU TUINDORP



beschermd stad- en dorpsgezicht

accenten hoofdbebouwing

zone platte daken



4.4 Woonmilieu Tuindorp

Relatie met het landschap / Bebouwingsbeeld

In het woonmilieu “Tuindorp” zijn elementen uit de principes van de “tuinstad-stroming” als uitgangspunt gekozen bij de stedenbouwkundige uitwerking. Dat wil zeggen dat het wonen weer verbonden wordt met de natuur en het landschap. Op stedenbouwkundig niveau zijn dit wisselende, vrij groene straatbeelden met een variëteit aan ruimtelijke vormen waaraan de bebouwing is gelegen.

De architectuur is meer als traditionele jaren ‘30 aangeduid, maar waarbij bij de verdere uitwerking van dit woonmilieu van Laarveld, en zoals reeds gerealiseerd in fase 1 en 2, een eigentijdse interpretatie aan deze stijl kan worden gegeven. De woningen zijn voorzien van een fors pannendak met een overstek met bakgoot al dan niet met schoorstenen. Om bijzondere plekken te benadrukken of geleding in de gevelwand aan te brengen kunnen verbijzonderingen in de vorm van kopgevels en erkers worden toegepast. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in materiaal- en kleurtoepassing en de detaillering van bijzondere delen.

Woningtypologie

In dit woonmilieu kunnen, naast vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing, daar waar in het stedenbouwkundig plan aangegeven, ook incidenteel geschakelde woningen voorkomen. Onder geschakelde woningen wordt ook verstaan halfvrijstaande woningen en ook meerdere aaneengesloten woningen al dan niet geschakeld door een tussenbouw. . De hoofdmassa van de woningen kan zowel in één danwel twéé bouwlagen worden opgericht. Binnen het woonmilieu zijn om stedenbouwkundige redenen accenten aangegeven waarbij tenminste twee bouwlagen met een kap gerealiseerd dienen te worden.

Situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen

Het woonmilieu “Tuindorp” wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een vaste afstand tussen de voorgevelbouwgrens en de perceelsgrens met de openbare ruimte. Verspringingen in de rooilijn komen daar, waar stedenbouwkundig gewenst, beperkt voor. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. In het onderhavige woonmilieu dient zoveel mogelijk op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Bebouwing dient zodanig te zijn gesitueerd dat de auto voor het grootste deel uit het straatbeeld verdwijnt en op eigen terrein wordt geparkeerd. Hierdoor wordt de openheid tussen de bebouwing zoveel mogelijk gewaarborgd.

Materialisatie en kleurgebruik

Voor de materialisatie van de gevel geldt dat gebruik dient te worden gemaakt van traditionele materialen, zoals een genuanceerde bruine of rode baksteen in een combinatie met bijvoorbeeld natuursteen. Ondergeschikte gevelbekleding in hout en/of bijvoorbeeld zink-look draagt bij aan de identiteit van de individuele woning. De kozijnen dienen bij voorkeur in hout te worden uitgevoerd. Het kleurgebruik is traditioneel. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken op de gevels is niet passend binnen het beoogde landelijk beeld.

BEELDKWALITEITASPECTEN WOONMILIEU TUINDORP






MATERIALISATIE GEVELS



keramische pan: grijs / zwart



betonpan: grijs / zwart



natuursteen leien




groene daken




zonnepanelen

MATERIALISATIE DAKEN

Kunststof bouwmaterialen worden onder de volgende voorwaarden toepasbaar geacht. Gevelbekleding anders dan baksteen, natuursteen en/of hout, in kunststof geprofileerde stroken met houtmotief, toe te passen voor ondergeschikte delen van de gevels van de hoofdmassa, alsmede dakoverstekken, bakgoten en boeiboorden. De toe te passen materialisering dient bij de beoordeling van het individuele plan bemonsterd te worden.

Toepassing van kunststof kozijnen opgebouwd uit een zogenaamd “renovatieprofiel” in een maat en profilering overeenkomstig met dat van traditioneel kozijnhout is voorstelbaar. Voor alle toe te passen kozijnen dient, voorafgaand aan de beoordeling, een bemonstering van de toe te passen kunststof profielen aangeleverd te worden.

Dakvorm en materialisatie

Diverse kapvormen, maar overwegend een zadel- of schilddak met een ruime overstek en bakgoten zijn passend binnen dit woonmilieu. De nokrichting is wisselend, zowel parallel aan de weg en op bijzondere plekken haaks op de weg. Afwijkende dakvormen zijn op stedenbouwkundig verantwoorde locaties toegestaan. Het gebruik van platte daken is op concrete plaatsen binnen het woonmilieu aangegeven. Voor het materiaal en kleurgebruik van de kap kan gebruik worden gemaakt van donkergrijze, blauwgrijze of zwarte keramische dakpannen of van een betonpan eveneens met “golving”, waarbij geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten. Deze dragen niet bij aan de landelijke beleving. Daarnaast wordt binnen het woonmilieu nadrukkelijk ruimte geboden om de daken, zowel schuine- als platte dakvlakken, te voorzien van “groene natuurlijke dakbedekking” die aansluit bij de beoogde duurzaamheid en biodiversiteit.

Accenten

Binnen het woonmilieu “Tuindorp” komt een aantal stedenbouwkundig gewenste bebouwingsaccenten voor. De accenten worden gevormd door de woningen die aan de entrees of op de kruising van wegen gesitueerd zijn. Deze woningen dienen om stedenbouwkundige redenen verbijzonderd te worden vanwege de specifieke hoekligging. De zijgevel van de woning die op een straathoek staat dient als voorgevel te worden ontworpen.

Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen

De overgang van het privé-domein naar openbaar domein wordt vormgegeven door een voortuin. In het openbaar gebied worden voor de perceelsgrens hagen met een ruime diversiteit aan plantsoorten aangeplant. Dit, om de biodiversiteit te vergroten.

Met name bij de hoekpercelen waar de zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied is een “groen aanzicht” gewenst ter ondersteuning van het landelijk karakter. Op tal van plaatsen binnen het plangebied van fase 1 en 2 zijn passende oplossingen gekozen, waaronder open hekwerken met groenblijvende beplanting maar ook andere soorten erfafscheidingen. Achter de voorgevelbouwgrens is het plaatsen van een erfafscheiding vergunningsvrij. Hier komt de verantwoordelijkheid van de burger inzake het bewaken van de beeldkwaliteit in de gebouwde omgeving in beeld.

Publiek-privaatrechtelijke afspraken maken over de erfafscheiding bij de verkoop van grond is een middel om dit doel te bereiken.

5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE








5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De buitenruimte dient bijzonder te zijn om een landelijk karakter uit te stralen. Geen standaard-straten met voetpaden met voornamelijk geparkeerde auto's langs een brede rijbaan. De openbare buitenruimte dient samen met de aangrenzende tuinen de groene woonomgeving in het landelijk wonen te vormen. Het is de collectieve ruimte waar men elkaar tegenkomt, de welkome schakel tussen de privétuinen en de openbare straat. De relatie tussen de buitenruimte en de privépercelen bepaalt bij uitstek het landelijk beeld van Laarveld.
Een heldere en zorgvuldig ontworpen ontsluiting en afwerking van de randen met het buitengebied en het dorp "Laar", alsmede de bestaande historische lintbebouwing aan de Laarderweg, zorgen voor herkenbaarheid en oriëntatie.

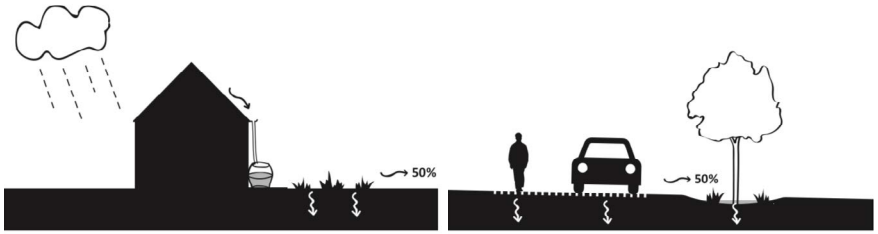
5.1 Groen / Water

Aansluitend bij het landelijk karakter van de oorspronkelijke openbare ruimte, is het groen in de openbare ruimte in het nieuwe woongebied Laarveld deels gevormd. Daarnaast wordt de groenstructuur versterkt door bestaand groen, nieuwe houtwallen, solitaire bomen en hier en daar strooibomen, groepjes bomen, hagen, en grasbermen. Het beheer dient afgestemd te worden op het gebruik en het gewenste beeld van het landelijk karakter. Voor de nieuw te planten bomen worden gebiedseigen soorten en drachtbomen gebruikt. De keuze van het plantmateriaal dient het beeld van de seizoenen te ondersteunen.
Het beoogde groene karakter zal ook versterkt worden door het groen op de woonkavels. Naast ruime voortuinen en bij voorkeur ook zijtuinen, zijn het de groene erfafscheidingen aan de openbare ruimte die het gewenste landelijk beeld versterken. Daarnaast dragen groene tuinen meer bij aan het kwaliteitsbeeld van landelijk wonen en dient terughoudend omgegaan te worden met het aanbrengen van verharding meer dan functioneel noodzakelijk. In het openbaar gebied worden voor de perceelsgrens hagen aangeplant ter ondersteuning van het landelijk karakter.
Door het behoud van bestaande groenelementen aangevuld met nieuwe houtwallen, wordt het "groene" beeld van Laarveld versterkt en wordt de verweving met het omliggende landschap bewerkstelligd. De bestaande waterlopen aan de Gertrudisstraat en Laarderweg zijn in het stedenbouwkundig plan opgenomen en daar waar nodig ruimtelijk en functioneel aangepast. Binnen het stedenbouwkundig verkavelingsplan zijn extra waterlopen toegevoegd. Dit, ter ondersteuning van de stedenbouwkundige structuur en daarnaast om de vraag naar berging van regenwater zoveel mogelijk in het gebied op te vangen en te infiltreren. In dit beeldkwaliteitplan wordt het gebruik van "groene daken" sterk aanbevolen. Het ondersteunt de beoogde biodiversiteit en houdt regenwater vast. Deze oplossing heeft een koelend effect op gebouwen en draagt daardoor bij aan een robuuste, klimaat adaptieve ontwikkeling.

5.2 Infiltratie

Het regenwater dat in Laarveld op de verharding en de daken van de woningen valt dient zoveel mogelijk geïnfiltreerd te worden in de bodem. Er zijn verschillende manieren om regenwater in de bodem te infiltreren, voor Laarveld is in eerste instantie gekozen voor het infiltratiesysteem dat onder de rijbanen wordt aangebracht door bijvoorbeeld een infiltratieriool. Dit infiltratie-systeem kan het regenwater bergen, zuiveren en infiltreren. Het merendeel van het op te vangen water wordt zichtbaar gemaakt binnen het stedenbouwkundig plangebied door bestaande en nieuwe watergangen, speel- en groen gebieden, in holle wegen, etc.. Dit verhoogt de beeldkwaliteit en sluit aan bij de typologie van het landschap. Op privéterrein kunnen ook tal van maatregelen bijdragen aan berging en infiltratie van regenwater, zoals gebruik van regentonnen of hemelwater van daken afkoppelen boven het maaiveld, groene daken toepassen en het beperken van bestrating in de tuinen. Het overschot zal, na een hevige regenbui, vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater in de directe omgeving. Daarnaast kan regenwateropvang in regentonnen bij de woningen of collectieve opslagruimten, boven- of ondergrondse opslagmogelijkheden, bijdragen aan een ecologische inrichting van het plangebied. Belangrijk hierbij is dat de waterveiligheid niet in het geding komt.

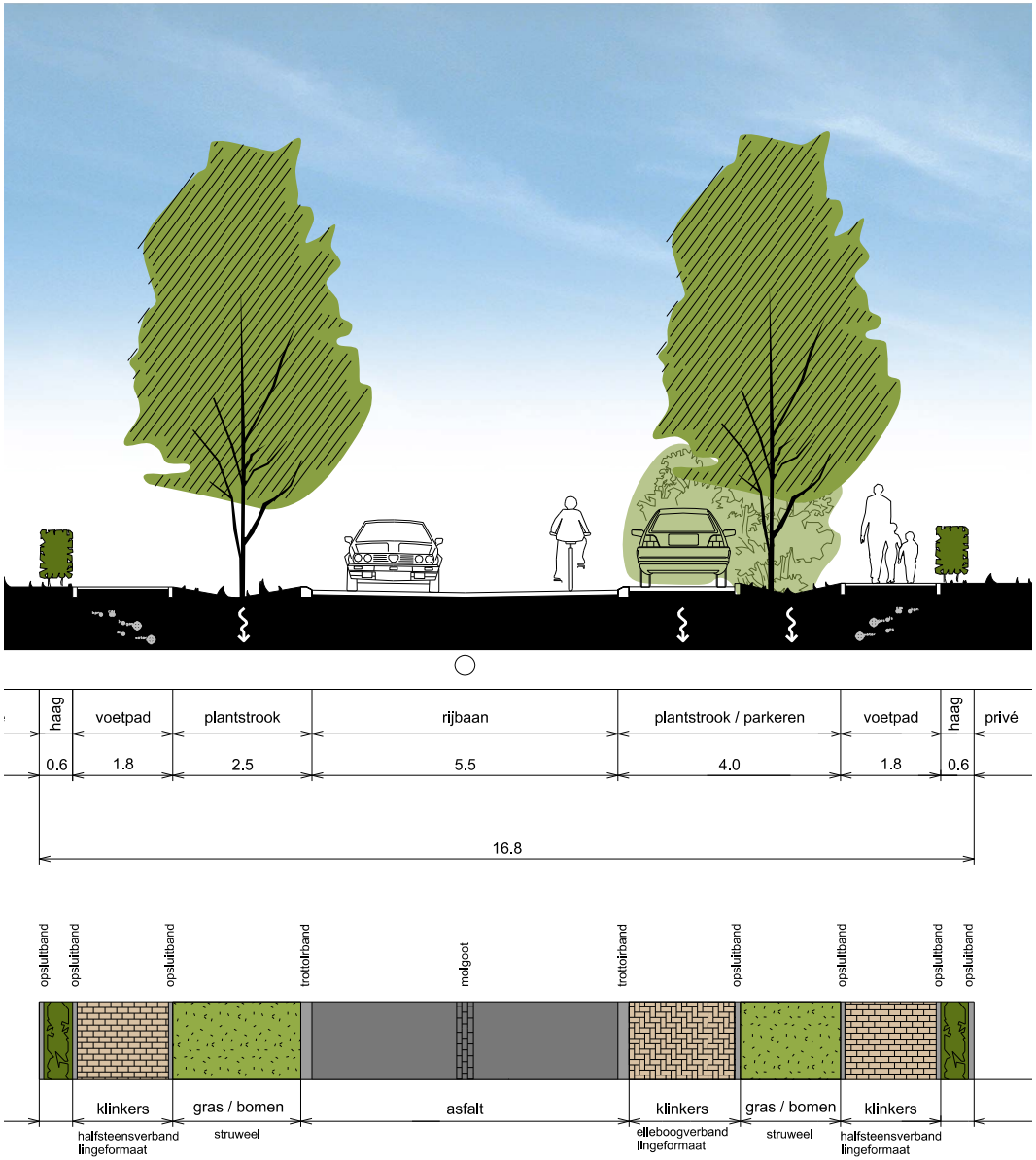




Schema regenwater infiltratie

PROFIELEN OPENBARE RUIMTE





PROFIEL A

5.3 Verharding / Materialisatie

De materialisatie van de hoofdontsluiting, profiel A, wordt uitgevoerd in zwartkleurig asfalt. Het gebruik van asfalt vergroot de herkenbaarheid van de hoofdontsluitingsweg van het totale woongebied Laarveld.
De voetpaden en parkeervakken zijn reeds in de delen van Laarveld die woonrijp zijn in roodbruine gebakken klinkers in verschillende formaten en steenverbanden uitgevoerd.
Voor de rijbaan van de woonstraten zijn roodbruine gebakken klinkers in een keperverband gebruikt. Voor de vrijliggende fietspaden geldt dat deze in asfalt met een bruinkleurige toplaag worden uitgevoerd.
Voor alle betonnen opsluitbanden geldt dat deze in een donkergrijze “hard-steen” kleur dienen te worden uitgevoerd.
De dwarsprofielen met inrichting en materialisering van fase 3 zijn gebaseerd op de inrichting van Laarveld fase 1 en 2. Deze laatste fase wordt begin 2020 woonrijp gemaakt.







5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE










5.4 Profielen openbare ruimte

Bij de uitvoering van fase 1 en 2 Laarveld zijn principedwarsprofielen vastgesteld. Deze zijn gedimensioneerd op de te verwachte verkeersbewegingen van motorvoertuigen, fietsers en voetgangers. Daarnaast is er functionele ruimte gereserveerd voor de nuts-voorzieningen. Voor fase 3 zijn deze elementen als ontwerpuitgangspunt meegenomen, waarbij opgemerkt dat deze fase en het plandeel fase 4 ingericht gaat worden als een “dertig kilometergebied”.

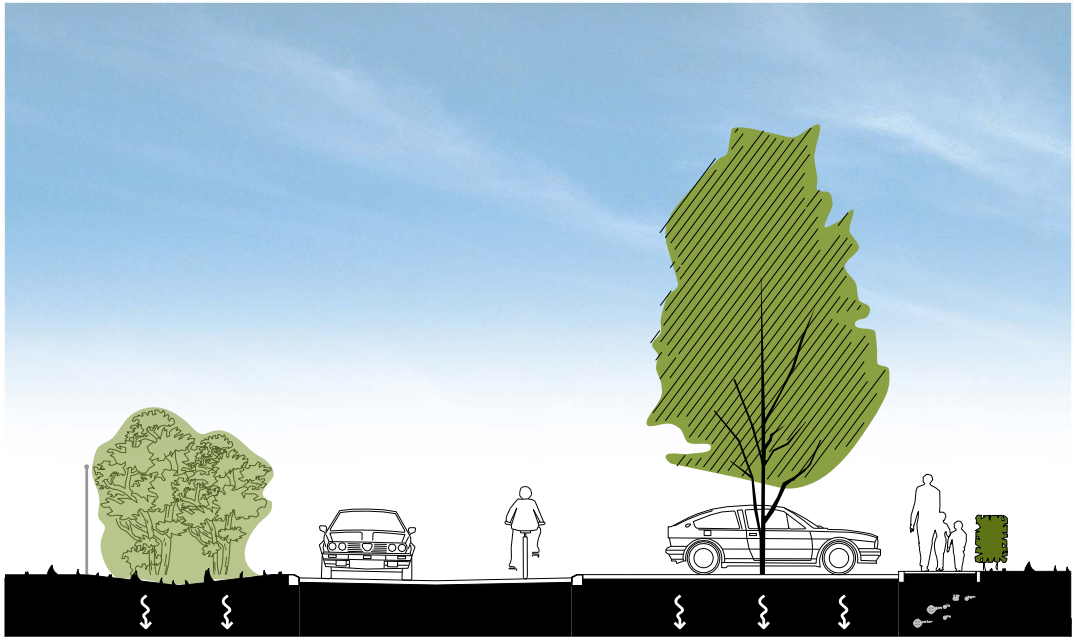
De flexibiliteit binnen de principedwarsprofielen is met name gericht op zo min mogelijk verharding. Daar waar noodzakelijk, wordt er beperkt ruimte gereserveerd voor parkeervoorzieningen in de directe nabijheid van geconcentreerde woningbouw (huursector).
In de principedwarsprofielen is ten opzichte van fase 1 en 2 meer ruimte gereserveerd om het groene karakter van Laarveld te ondersteunen. Indien gewenst en mogelijk, kan daar waar minder verharding nodig is dan nu in de principedwarsprofielen aangegeven, deze ruimte ten goede kan komen aan de openbare groenvoorziening, bijvoorbeeld in de uitbreiding van bermen en beplantigsstroken.

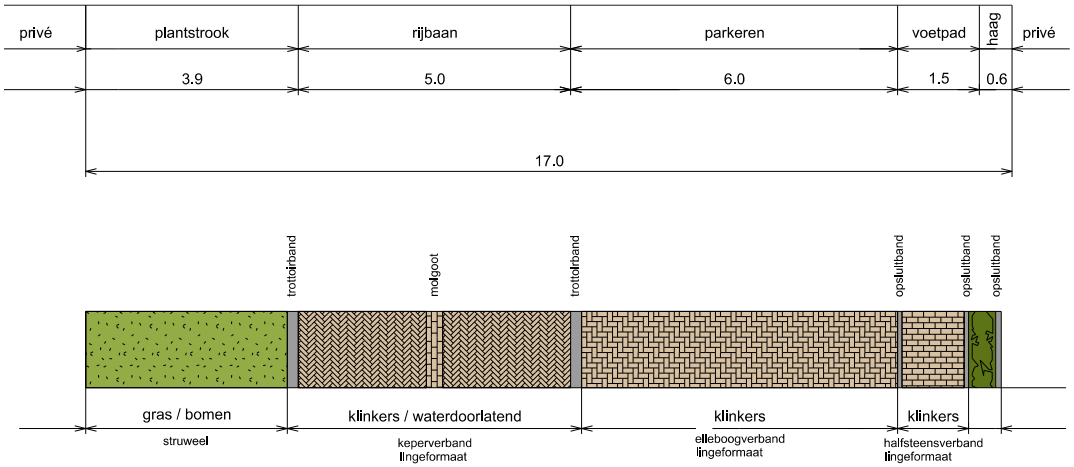
De hoofdontsluiting, profiel A, wordt gekenmerkt door een rijbaan in twee richtingen met direct aangrenzend robuuste groene bomen.
Om het landelijk beeld te versterken zijn in de overige profielen groene bermen opgenomen. Daar waar de woningdichtheid toeneemt, neemt ook de behoefte aan parkeerruimte toe. Dit kan ten koste gaan van de beoogde bermen of delen daarvan.

Bij vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen alsmede bij geschakelde woningen wordt het grootste deel van de auto’s op eigen terrein geparkeerd waardoor de parkeerdruk op het openbaar gebied beperkt blijft. In het straatprofiel wordt de ruimte die is gereserveerd voor parkeren in een open bestrating c.q. verharding, en waar mogelijk groen, uitgevoerd.
Het verkeersbeeld zal in de straten met een lage woningdichtheid zo rustig zijn dat de voetgangers van de rijbaan gebruik kunnen maken, danwel via smalle voetpaden. Dit beeld sluit aan bij het gewenste landelijk beeld van Laarveld.

In het onderhavige beeldkwaliteitplan zijn de principedwarsprofielen van alle openbare ruimten aangegeven. De reeds uitgevoerde openbare ruimte met verharding, groen, openbare straatverlichting, straatmeubilair, speelvoorzieningen e.d. worden als uitgangspunt meegenomen in de verdere fase “woonrijp maken”, het zgn. inrichtingsplan, voor het totale plangebied waarop het onderhavige beeldkwaliteitplan betrekking heeft.

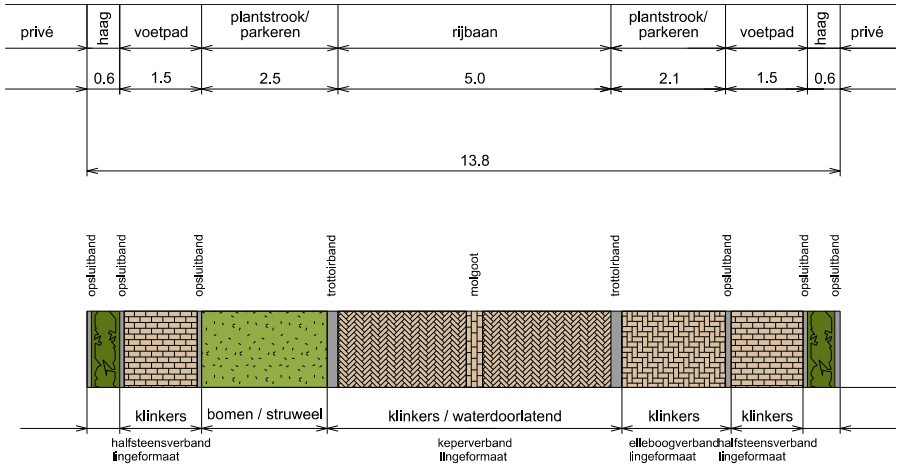
PROFIELEN OPENBARE RUIMTE





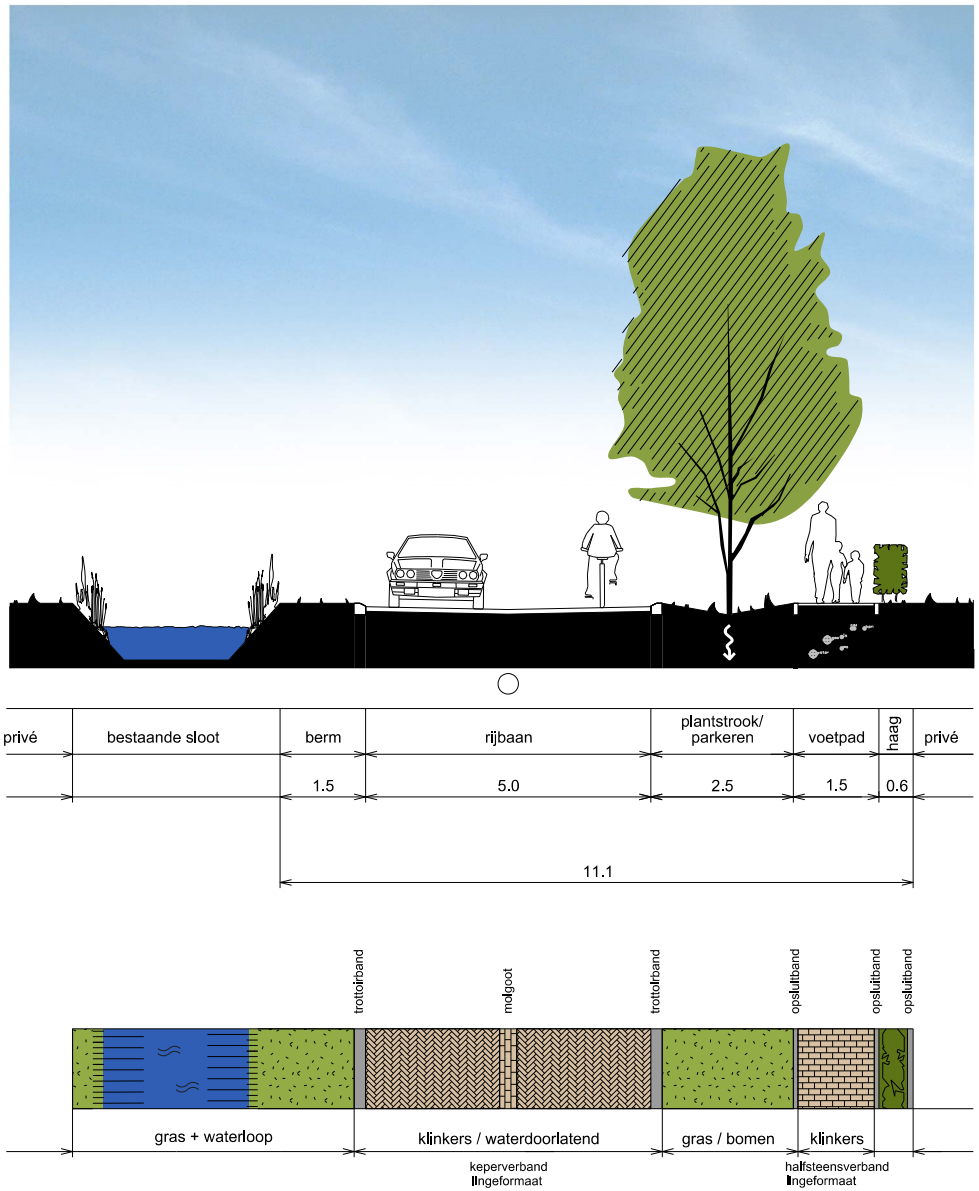
PROFIEL A-A



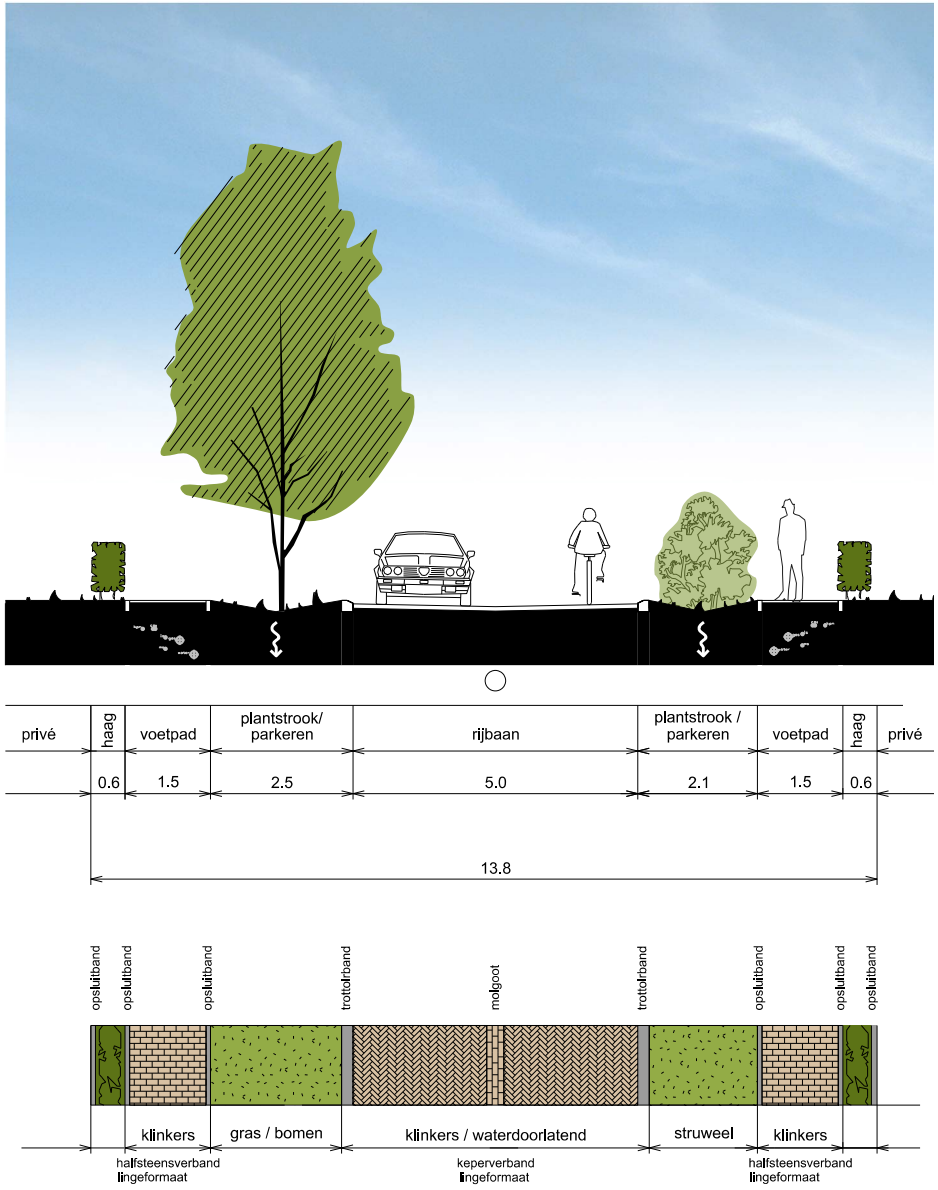


PROFIEL B

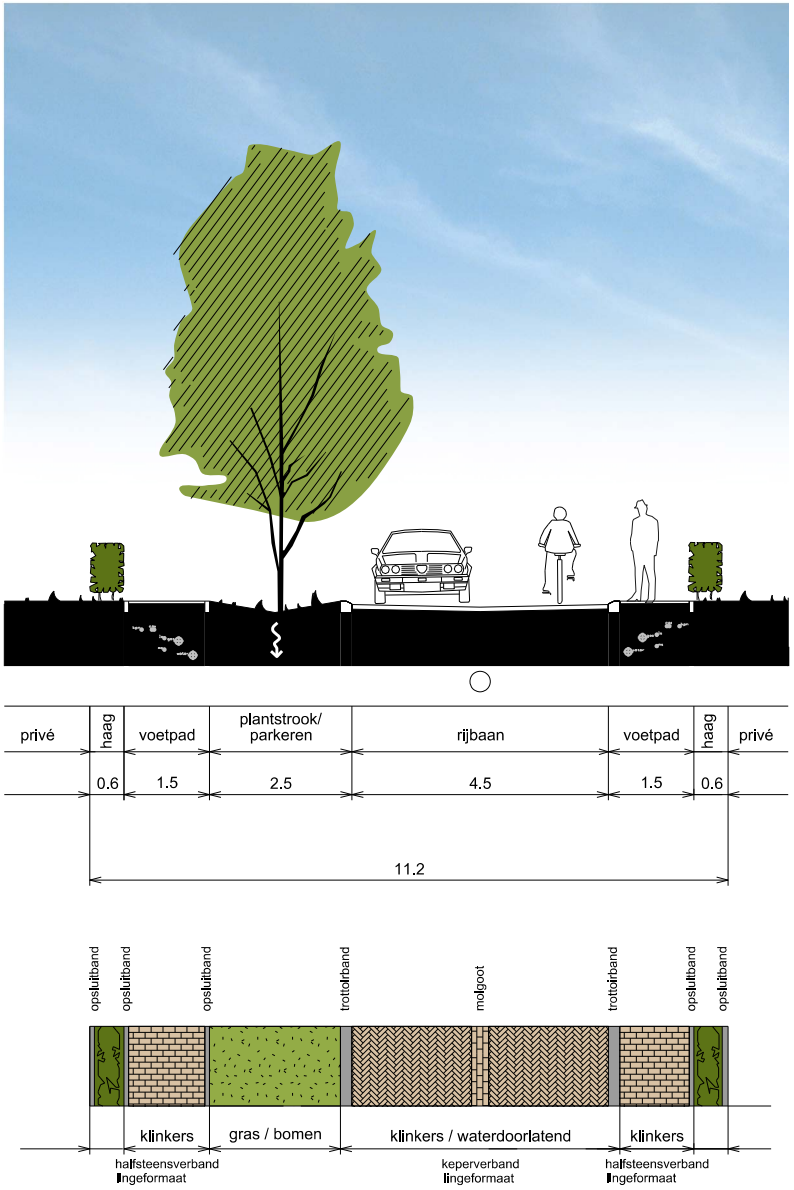
PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



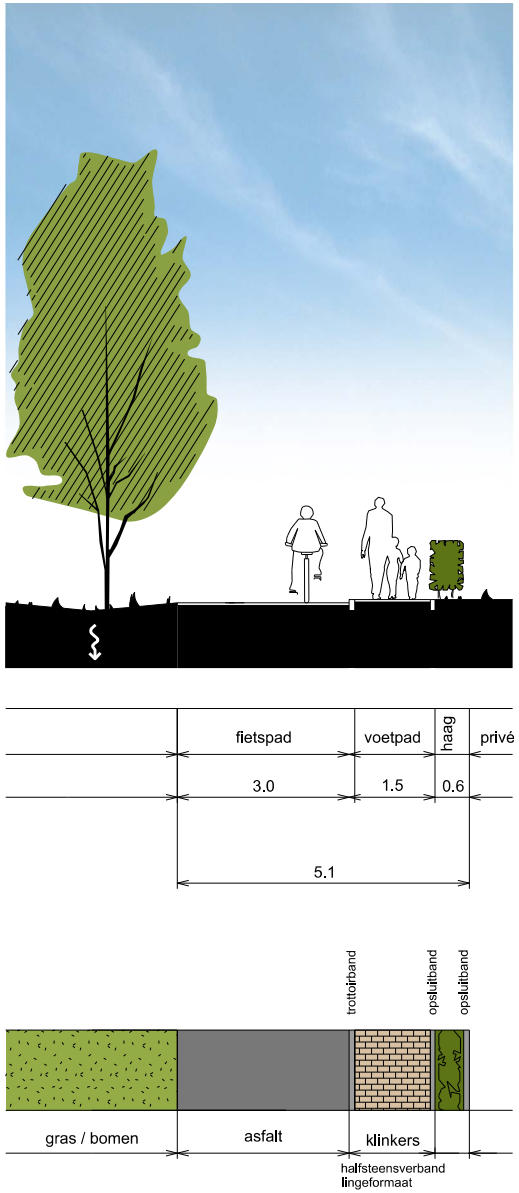
PROFIEL B-B



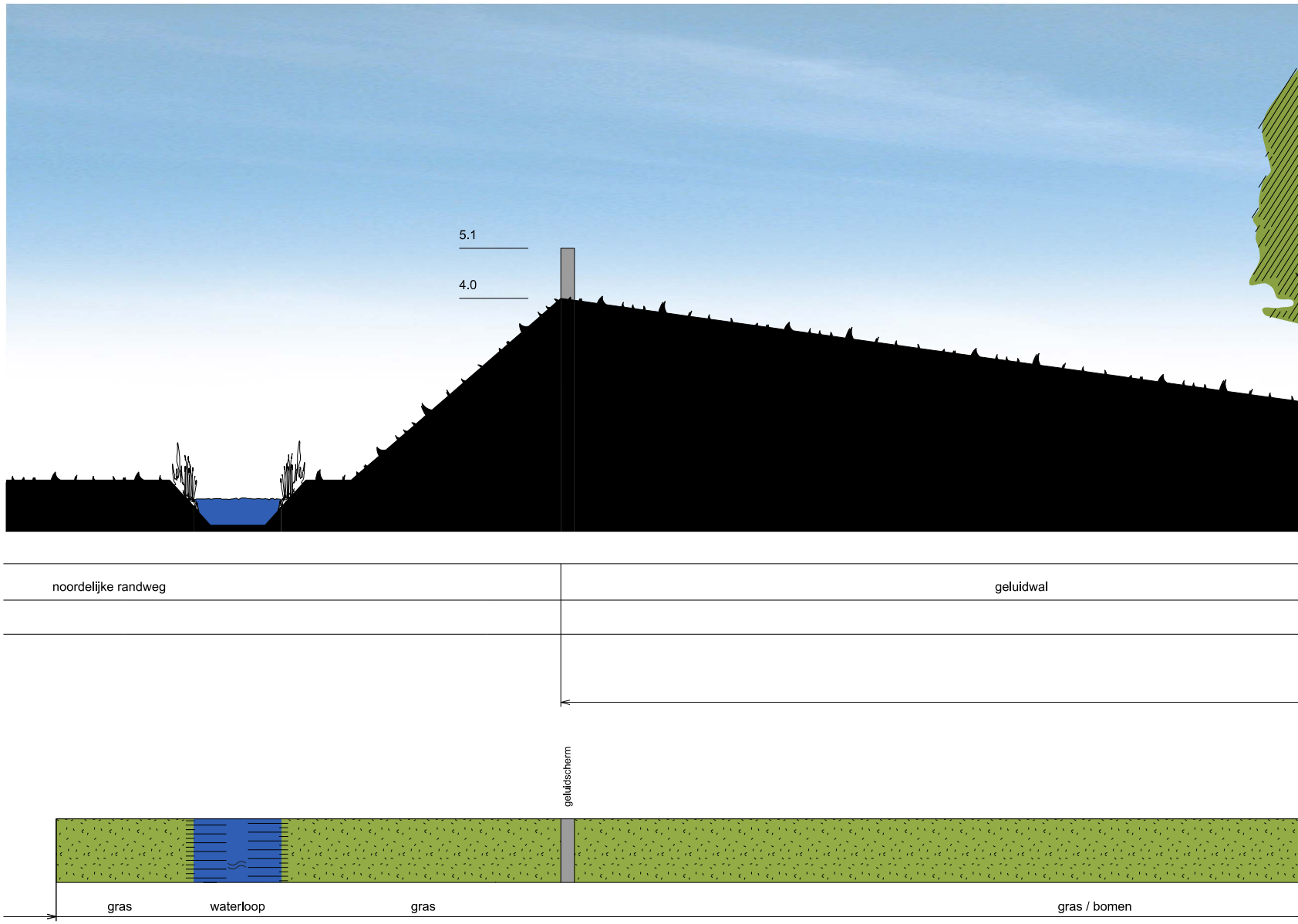
PROFIEL C



PROFIEL C-C

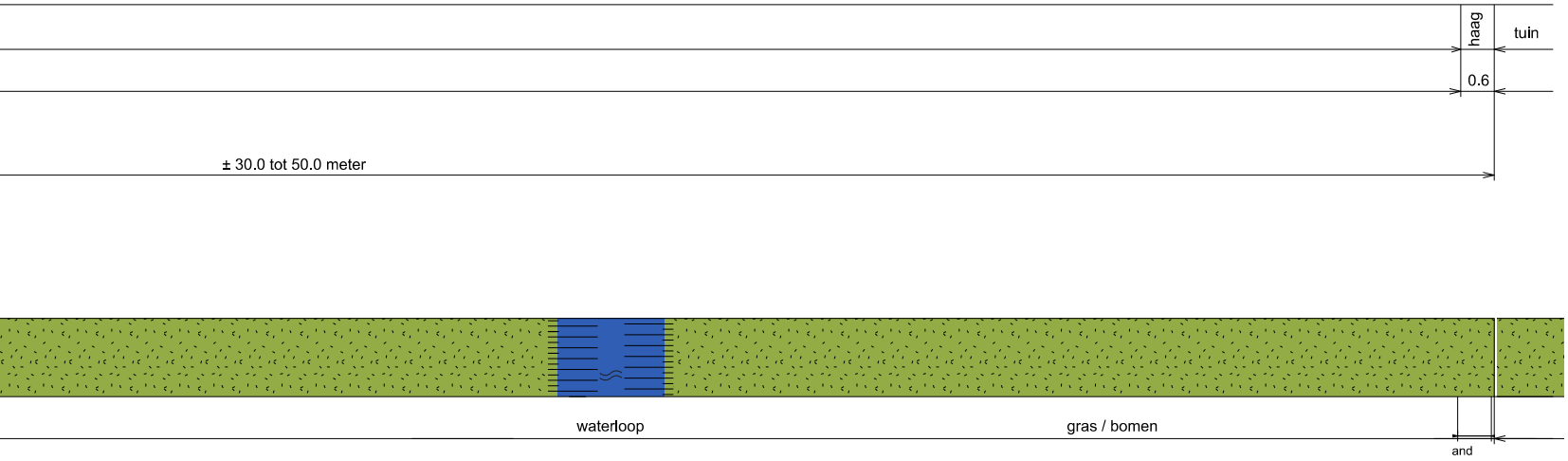


PROFIEL D


5.1
4.0
noordelijke randweg
geluidwal
geluidscherm
gras
waterloop
gras
gras / bomen

PROFIEL E




haag
tuin
0.6
± 30.0 tot 50.0 meter
waterloop
gras / bomen
and

5.5 Straatmeubilair / Verlichting

Uitgangspunt is het creëren van een rustig ingetogen straatbeeld.
Dit betekent dat het gebruik van lichtmasten en verkeersborden zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk gecombineerd dient te worden. Uitgangspunt is om zo min mogelijk obstakels te gebruiken die dit beeld verstoren.
Het type, de kleur en de vorm van het straatmeubilair worden op elkaar afgestemd zodat er sprake is van een eenheid. Elementen zoals afvalbakken, masten voor verlichting, verdeelstations en banken etc. behorende tot de inrichting van de openbare ruimte, dienen in een donkere niet opvallende kleur te worden uitgevoerd.
Voor de verlichting van de openbare ruimte worden boogmasten gebruikt. Deze masten variëren in hoogte van 6 tot 8 meter, afhankelijk van de breedte van het profiel. Het armatuur van de boogmast heeft dezelfde kleur als de mast.
De boogmast heeft als voordeel dat het lichtpunt meer boven de as van de weg komt te staan in vergelijking met een traditionele mast. In combinatie met bomen is dit voor de spreiding en gelijkmatigheid van het licht een voordeel. Verder passen de boogmasten uitstekend bij het landelijk beeld van Laarveld.
Bij bijzondere plekken zoals de pleintjes zijn donkergrijze conische masten met een hoogte van 4 meter in combinatie met een karakteristiek armatuur reeds toegepast, passend in de sfeerbeelden van het landelijk wonen.

5.6 Speelvoorzieningen

In het stedenbouwkundig plan is een aantal speelplaatsen, verspreid over het plangebied, opgenomen. Voor de materialisatie van de speeltoestellen, maar ook voor de vormgeving en inrichting, dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van natuurlijke materialen, passend in de landelijke omgeving. Kunststof kan in geringe mate worden toegepast, maar zoveel mogelijk in natuurlijke tinten.
De speeltoestellen moeten uiteraard voldoen aan de veiligheidseisen die gesteld worden door de gemeente Weert. In overleg met de toekomstige bewoners wordt bepaald welke speeltoestellen er op de speelterreinen geplaatst worden.

STRAATMEUBILAIR - VERLICHTING - SPEELVOORZIENINGEN











NIKO DHONDT
CONSULTANCY

Baronielaan 23
4818 PA Breda
T: +31 6 43 29 87 77
E: info@nikodhondt.nl



CONSULTANCY